



Regione Toscana



Abitare in Toscana - Anno 2017

Sesto Rapporto sulla condizione abitativa



ABITARE IN TOSCANA

2017

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Regione Toscana



*Abitare in Toscana – Sesto Rapporto sulla
Condizione Abitativa
Regione Toscana
Direzione Diritti di Cittadinanza e Coesione
Sociale
Settore Welfare e Sport
Osservatorio Sociale Regionale
Attribuzioni e ringraziamenti*

*Il presente rapporto è stato curato da Paola
Garvin (Regione Toscana – dirigente Settore
Welfare e Sport e responsabile dell'Osservatorio
Sociale Regionale) e da Biancamaria Cigolotti
(Regione Toscana- coordinatrice del gruppo di
lavoro condizione abitativa).*

*La redazione del rapporto è a cura di Luca
Caterino (reteSviluppo S.c. per conto di ANCI
Toscana)*

*Alle attività di ricerca e fornitura dei dati hanno
collaborato:*

*Il Settore Politiche Abitative della Regione
Toscana
I Soggetti gestori del patrimonio ERP
I Comuni*

*Un contributo importante alla redazione e
revisione del testo è stato fornito dai colleghi e
colleghe del Settore Politiche Abitative Giovanni
D'Agliano e Cristina Degli Innocenti e del gruppo
di lavoro sulla Condizione Abitativa: Giovanna
Casolaro, Alessandra Lenzi, Arrigo Lupo,
Laura Tesi, Caterina Tocchini.*

*Per il download della pubblicazione digitale si
veda:*

<http://www.regione.toscana.it/osservatoriosociale-regionale/attivita/condizione-abitativa>

In collaborazione con:



*Catalogazione nella pubblicazione (CIP) a cura
della Biblioteca della Toscana Pietro Leopoldo
del Consiglio Regionale della Toscana
Abitare in Toscana: 2017: VI rapporto sulla
condizione abitativa*

*Regione Toscana, Direzione diritti di cittadinanza
e coesione sociale, Settore welfare e sport;
Osservatorio sociale regionale; a cura di Paola
Garvin e Biancamaria Cigolotti; redazione a cura
di Luca Caterino; in collaborazione con il Settore
politiche abitative della Regione Toscana.
Firenze: Regione Toscana, 2017*

- 1. Toscana <Regione>. Direzione diritti di
cittadinanza e coesione sociale. Settore welfare
e sport*
- 2. Toscana <Regione>. Osservatorio sociale
regionale*
- 3. Garvin, Paola*
- 4. Cigolotti, Biancamaria*
- 5. Caterino, Luca 6. Toscana <Regione>.
Direzione urbanistica e politiche abitative.
Settore politiche
abitative 363.509455*

*Problemi sociali: Abitazioni – Toscana – 2017 –
Rapporti di ricerca – Libri elettronici*

Progetto grafico: Andrea Meloni

*Immagine di copertina Renato Degli Innocenti
"Abitare ieri, oggi e domani", particolare.*

Novembre 2017

Distribuzione gratuita



**Questo è un PDF
interattivo.
Usa l'icona presente in
ogni pagina per andare
all'indice e da lì
muoverti agilmente tra
i contenuti del
Rapporto.**

INDICE

INTRODUZIONE di *Stefania Saccardi* 5

PREMESSA di *Vincenzo Ceccarelli* 7

QUADRO DI SINTESI REGIONALE 9

1	LE PRINCIPALI EVIDENZE DEL VI RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN TOSCANA	13
----------	---	-----------

Un contesto socio-economico in profonda trasformazione 14
Il mercato privato dell'abitazione 15
L'edilizia residenziale pubblica 20

2	LO STOCK ABITATIVO	25
----------	---------------------------	-----------

2.1 Gli immobili residenziali 25
2.2 Il valore degli immobili residenziali 30
2.3 La pressione insediativa 32

3	IL MERCATO IMMOBILIARE	35
----------	-------------------------------	-----------

3.1 Le compravendite di immobili 35
3.2 I prezzi degli immobili 37
3.3 Gli acquisti con mutuo 40



4	IL MERCATO DELLE LOCAZIONI	45
----------	-----------------------------------	-----------

4.1	I canoni di locazione	45
4.2	Le misure di sostegno alla locazione	47
4.2.1	Il fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98	47
4.2.2	Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovanisi")	52
BOX 4.1	Effetto Giovanisi. L'analisi e le valutazioni di IRPET sul progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani	55

5	GLI SFRATTI	59
----------	--------------------	-----------

5.1	Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni	59
5.2	Le misure di contrasto degli sfratti	65
5.2.1	Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	65
5.2.2	Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli	72
5.3	Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo	76

6	L'EDILIZIA PUBBLICA	81
----------	----------------------------	-----------

6.1	Il patrimonio	82
BOX 6.1	Le misure di sostegno all'edilizia pubblica	94
BOX 6.2	Il "Piano casa"	96
6.2	Gli inquilini	102
6.3	La domanda di alloggi	111
6.4	Dati gestionali	119
6.5	L'edilizia agevolata	132
6.5.1	Alcuni dati quantitativi	132
6.5.2	Il Social housing e le agenzie sociali per la casa	134

CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI	137
-----------------------------------	------------



INTRODUZIONE

Il Sesto Rapporto sulla Condizione Abitativa, così come gli altri rapporti dell'Osservatorio Sociale Regionale, rappresenta uno strumento per orientare le politiche regionali in quanto fornisce quadri conoscitivi utili ad interpretare i fenomeni sociali ed economici che attraversano le nostre comunità locali. La Regione Toscana, anche in virtù del suo impianto normativo, ha deciso da tempo di porre un'attenzione particolare ai temi sociali, a partire dalla promozione dei diritti di cittadinanza, alla qualità della vita, all'autonomia personale, alla non discriminazione, alla coesione sociale, all'eliminazione e la riduzione delle condizioni di disagio e di esclusione.

La casa, la dimensione domestica dell'abitare è l'ambito principale nel quale trovano risposta una serie di bisogni economici ed affettivi, è il luogo privilegiato di cura delle relazioni familiari e amicali, è l'ambito nel quale si costruisce e si alimenta il benessere delle persone.

La casa è un diritto, un bene primario, che la crisi economica degli ultimi anni ha reso meno accessibile, ampliando così il numero di coloro che non sono in grado di soddisfare autonomamente questo bisogno. Il costo dell'abitazione, infatti, non è rappresentato soltanto dalla spesa per l'acquisto o la locazione di un alloggio, ma riguarda altre spese accessorie come la manutenzione o le utenze. La diminuzione del reddito comporta una crescente instabilità abitativa, l'onere eccessivo dei costi comporta una riduzione del reddito familiare disponibile e una conseguente riduzione dei consumi e della propensione al risparmio.

C'è un nesso tra condizione abitativa e povertà: per comprenderlo meglio, dobbiamo considerare come i due fenomeni siano spesso collegati, essendo la fragilità abitativa una manifestazione e conseguenza diretta della vulnerabilità delle condizioni economiche delle famiglie. Gli individui e le famiglie,



così come ricorda il Sesto Rapporto dell'Osservatorio Sociale Regionale, rischiano quindi di trovarsi in una situazione di "trappola abitativa" da cui può diventare difficile uscire, in assenza di politiche adeguate sul fronte del sostegno al reddito, della regolazione del mercato privato dell'affitto, della presenza di un'adeguata offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica; i dati sugli sfratti per morosità rappresentano probabilmente l'indicatore più significativo di queste difficoltà, persistenti, legate alla condizione abitativa delle famiglie in Toscana.

I dati forniti dal presente Rapporto ci dicono inoltre come siano in aumento i nuclei familiari composti da una sola persona e come, tra questi, una quota rilevante sia costituita da anziani, in un contesto sociale in cui l'indebolimento delle tradizionali reti di sostegno genera spiazzamento e disagio sociale. Anche per questo motivo la Regione Toscana sta lavorando in maniera coordinata tra diversi settori per mettere in campo le relative competenze e risorse pubbliche, al fine di dare una risposta sempre più integrata ai diversi bisogni dei cittadini.

La povertà infatti, più che una condizione statica, è un processo di impoverimento che può colpire le persone in varie fasi del percorso della propria vita. È necessaria quindi maggiore flessibilità e integrazione delle politiche pubbliche affinché le azioni di contrasto della marginalità e dell'esclusione sociale risultino efficaci e adeguate. È questo lo spirito con cui ci muoviamo affinché sia sempre alta l'attenzione su chi rischia di rimanere indietro e vivace il desiderio di costruire comunità inclusive, ricche di capitale sociale e orientate al benessere collettivo.

Stefania Saccardi

Assessore al Diritto alla salute, al welfare,
all'integrazione socio-sanitaria
e allo Sport della Regione Toscana



PREMESSA

Come accade da qualche anno il Rapporto sulla Condizione Abitativa in Toscana, giunto alla sesta edizione, offre un'attenta e approfondita analisi sul fenomeno, sia nell'aspetto dei trend che si registrano nel settore privato della casa sia, con maggior dettaglio, con riferimento alle politiche e alle risposte pubbliche rispetto ad una domanda sociale fondamentale per il benessere di individui e famiglie.

Gli ultimi anni ci hanno consegnato un contesto macro economico in evoluzione, caratterizzato da profonde trasformazioni del tessuto sociale portate da fenomeni sia di carattere endogeno che esogeno. L'ultimo rapporto Irpet sulla situazione economica della Toscana, presentato a luglio 2017, ci dice che negli anni della crisi sono aumentate le disuguaglianze e la povertà; la povertà assoluta è cresciuta, su base familiare, dal 2% (2008) al 3,2% (2015): oggi in Toscana ci sono 53 mila famiglie e 120 mila individui poveri. L'abitazione assume un ruolo cruciale nell'accentuare tali situazioni di fragilità economica, in chi una casa non ce l'ha e ha difficoltà a rivolgersi al mercato degli affitti, oppure determinare un maggiore benessere in quei nuclei familiari che possono avere accesso ad una abitazione a condizioni non eccessivamente impattanti sulle disponibilità economiche.

I dati del Rapporto dicono che il mercato privato delle compravendite sta ripartendo, ma non c'è una inversione di tendenza per la situazione degli sfratti: nel 2016 risultano in crescita sia le richieste che le esecuzioni su base annua. Rispetto a tale problematica, ci aspettiamo che a livello nazionale ci possa essere in futuro la previsione di risorse strutturali, oggi non disponibili, per rifinanziare a valere su tale Fondo, mentre talvolta risultano in eccesso le risorse destinate alla morosità incolpevole. Di certo, per intervenire efficacemente sul tema dell'emergenza abitativa occorre innanzitutto garantire la migliore e più



efficiente gestione del patrimonio abitativo Erp da destinare alle famiglie in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 41/2015.

Ecco perchè, nel mese di settembre, la Giunta Regionale ha approvato una proposta di legge di riordino del settore politiche abitative, con la quale si punta – innanzitutto – ad introdurre maggiore equità nel settore, mettendo i singoli Comuni e i nuovi soggetti gestori nelle condizioni di poter ottenere il rispetto dei doveri di chi è assegnatario di un alloggio e dei diritti di chi è iscritto nelle graduatorie in attesa che gli sia assegnato. Inoltre, si è perseguito l'obiettivo di razionalizzare il sistema di gestione dell'edilizia residenziale pubblica (Erp), con l'intento di generare risparmi e garantire maggiori risorse per la manutenzione e la ristrutturazione degli alloggi, risolvendo le criticità rilevate nell'attuale sistema.

In questo quadro, la Politica e le istituzioni sono chiamate ad adottare tutte le misure possibili per sostenere quanti si ritrovano in una situazione di maggiore vulnerabilità economica. In particolare, per ampliare la disponibilità di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica - e complessivamente per le politiche di sostegno rivolte a migliaia di famiglie - la Regione Toscana ha reso disponibili, direttamente e indirettamente, oltre 400 milioni di euro dal 2010 ad oggi. Oltre a queste risorse abbiamo confermato l'impegno a garantire le risorse per realizzare più di 1.300 nuovi appartamenti, nel rispetto di quanto programmato, pur in una condizione di costante riduzione delle risorse disponibili.

L'augurio con cui vorrei concludere è che la questione della casa torni ad essere al più presto, ancora di più, una questione strategica a tutti i livelli istituzionali. Solo in questo modo potremo porre in essere una azione che affronti con la massima efficacia il problema, dando risposta alle legittime aspettative di tanti cittadini.

Vincenzo Ceccarelli

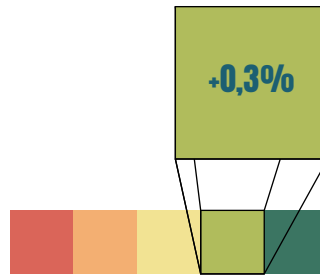
Assessore alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica,
e politiche abitative della Regione Toscana



Quadro di sintesi regionale

LO STOCK ABITATIVO

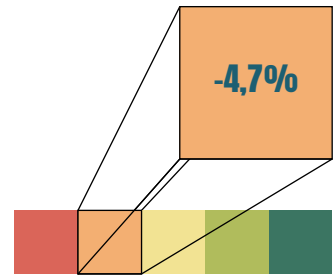
Il patrimonio immobiliare



Nel 2016 le abitazioni in Toscana sono pari a 2.021.466 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e in leggera crescita su base annua.

(fonte: Agenzia delle Entrate)

Le nuove costruzioni

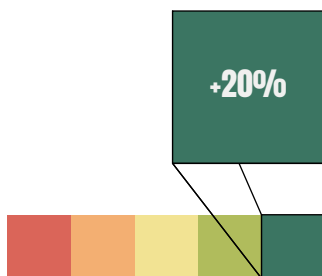


Ancora fermo il mercato delle nuove abitazioni. Il crollo osservato nell'ultimo decennio (-91,6%) rallenta tuttavia la sua corsa nel corso del 2015.

(fonte: Istat)

IL MERCATO IMMOBILIARE

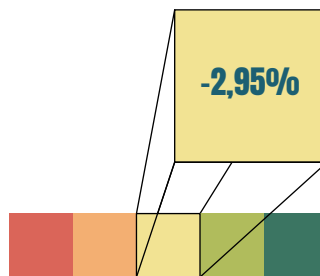
Le compravendite



Il numero di transazioni compravendite registrato nel 2016 in Toscana risulta il più elevato dell'ultimo quinquennio, in crescita per il terzo anno consecutivo.

(fonte: Agenzia del Territorio)

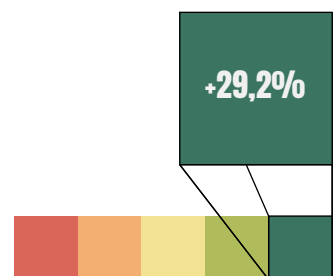
I prezzi



Il 2016 ha visto ulteriormente ridursi la quotazione degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-2,95%) che in quelli non capoluogo (-2,76%).

(fonte: Il Sole24Ore; Agenzia delle Entrate)

I mutui



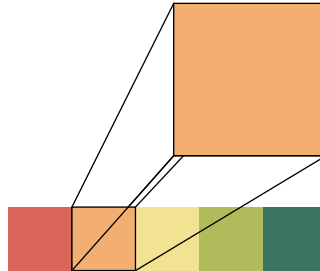
Il mercato dei mutui in Toscana ha fatto registrare un saldo annuale positivo del 29,2%, contro il +21,5% registrato in Italia, per un totale di 17.727 acquisti con mutuo.

(fonte: Agenzia delle Entrate)



IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

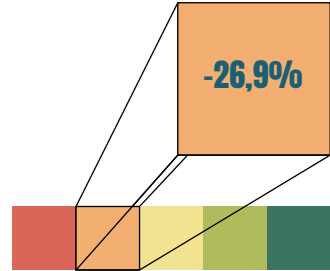
I canoni



Il mercato degli affitti evidenzia una situazione di perdurante difficoltà, non coincidente invece con la ritrovata dinamicità del mercato delle compravendite. I costi degli affitti restano più bassi rispetto a quelli di dieci anni fa.

(fonte: Il Sole 24 Ore)

Le risorse pubbliche

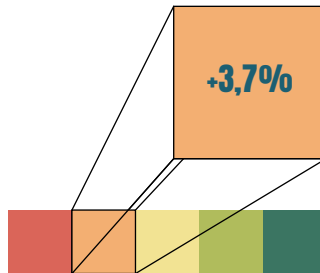


10,4 milioni di euro le risorse per il Fondo sociale per l'affitto provenienti da Regioni e Comuni; azzezzamento del Fondo nazionale.

(fonte: Regione Toscana)

GLI SFRATTI

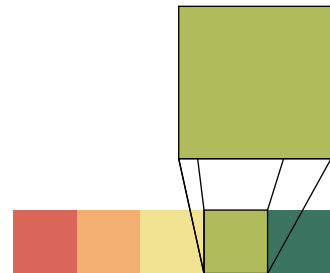
Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni



Nel 2016 sono cresciute le richieste e le esecuzioni di sfratto (entrambe del 3,7%), ma con un concomitante calo dei provvedimenti (-14,2%).

(fonte: Ministero dell'Interno)

Le risorse pubbliche



Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole ha assegnato alla Toscana, per il 2016, 5,3 milioni euro. A tali risorse si aggiunge il Fondo sfratti regionale, di 1 milione di euro cui si aggiungono 3,1 milioni di residui di annualità precedenti.

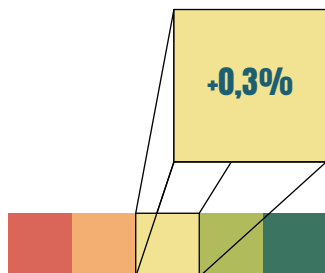
(fonte: Ministero delle Infrastrutture; Regione Toscana)





L'EDILIZIA PUBBLICA

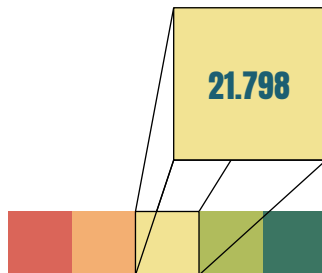
L'offerta di alloggi



Al 31/12/2016 il patrimonio Erp è composto da 49.694 alloggi (+166 unità rispetto al 2015), mentre sono in costruzione 661 nuovi alloggi, di cui 384 con consegna prevista nel 2017.

(fonte: Soggetti gestori Erp)

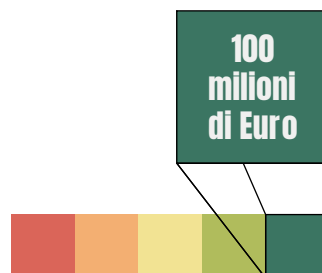
La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 26.091 domande, di cui 21.798 ammesse. Rispetto alla rilevazione precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono diminuiti del 16%, in conseguenza anche dei criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande.

(fonte: Comuni)

Le risorse pubbliche



Per il triennio 2017-2019 la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati.

(fonte: Regione Toscana)

LE PRINCIPALI EVIDENZE DEL VI RAPPORTO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN TOSCANA

Il presente Rapporto sulla Condizione Abitativa, che giunge quest'anno alla sesta edizione, è finalizzato a fornire un supporto conoscitivo al ciclo di programmazione, monitoraggio e controllo sulle politiche abitative. La pubblicazione è articolata in più capitoli contenenti i dati e le analisi quali-quantitative necessarie per la redazione della relazione annuale sul disagio abitativo prevista all'art. 3 della Legge Regionale 75/2012¹ di competenza dell'Osservatorio Sociale Regionale (OSR), le cui tematiche sono individuate, anche se non a titolo esaustivo, dalla Delibera G.R.T. n. 155 del 11/03/2013.

Tali dati sono contestualizzati e rapportati all'ambito nazionale attraverso il riferimento a fonti diverse quali l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, Istat, Il Sole 24 ore-Il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Federcasa, etc. per poi focalizzare l'attenzione sul territorio regionale. I primi capitoli del Rapporto permettono di inquadrare il fenomeno a livello nazionale rapportandolo alla situazione della Toscana, per poi procedere al dettaglio delle caratteristiche dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Toscana, degli inquilini, delle misure di sostegno alla locazione, degli interventi attuati per il contrasto agli sfratti, etc.

Molte delle informazioni contenute nel Rapporto sono fornite dal Settore Politiche Abitative della Regione Toscana, in attuazione del ruolo svolto, e dai Soggetti gestori del patrimonio ERP afferente ai LODE, i quali, in base alla legge 75/2012, forniscono annualmente all'OSR i dati e le informazioni sul disagio abitativo. Tali dati costituiscono il "cuore" del Rapporto e ne rappresentano gran parte del valore aggiunto per quantità, qualità e tempistica di aggiornamento delle informazioni raccolte.

¹ Avente per oggetto: " L. R. 75 del 12/12/2012 Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo"- modalità attuative e indirizzi operativi".



Un contesto socio-economico in profonda trasformazione

“Questa è la vera natura della casa: il luogo della pace; il rifugio non soltanto da ogni torto, ma anche da ogni paura, dubbio e discordia”. La frase dello scrittore inglese John Ruskin ben evidenzia il fatto che la disponibilità di un’abitazione dignitosa e confacente alle caratteristiche ed esigenze del nucleo familiare che la vive rappresenta uno degli elementi imprescindibili per la qualità della vita e l’inclusione sociale degli individui. In accordo con tale ruolo, quindi, le politiche abitative costituiscono un’area fondamentale del sistema di welfare state. Nel corso degli ultimi decenni le politiche promosse a livello centrale prima, e locale poi, sono andate maggiormente nella direzione di incentivare l’acquisto dell’abitazione (con conseguente contrazione del mercato dell’affitto), anche grazie a uno sviluppo economico del Paese che ha sostenuto tale direzione e che ha portato l’Italia, nel contesto europeo, ad essere uno dei Paesi con la più elevata percentuale di proprietari di casa (72,9% contro una media dei Paesi dell’area Euro del 66,4%; Eurostat, *Statistiche sulle abitazioni*, 2015). Allo stesso tempo, si sono modificate anche le caratteristiche delle strutture familiari e sociali, con una polverizzazione dei nuclei e il progressivo indebolimento delle reti di sostegno familiari, amicali e/o di altro tipo, che in precedenza avevano invece svolto un importante ruolo ausiliare rispetto alle politiche sociali, da sempre nel nostro Paese caratterizzate per essere di tipo “residuale”², ovvero limitandosi a fornire interventi di tipo temporaneo in risposta a bisogni individuali e solo quando gli altri canali di intervento - famiglia e mercato - non riescono ad attivarsi (politica sociale intesa come assistenza). L’incrocio di tali fattori determina quindi una sorta di “trappola abitativa” per quegli individui e quei nuclei familiari che non possono rivolgersi al mercato delle compravendite, pagando al contempo prezzi elevati sul mercato degli affitti, in considerazione del relativamente basso numero di alloggi disponibili sul mercato delle locazioni. L’edilizia residenziale pubblica, in tale contesto, riesce a dare risposta soltanto ad una parte della domanda abitativa: secondo stime Federcasa, presso i Comuni italiani giacciono circa 650mila domande, un numero quasi pari al totale delle famiglie già assegnatarie di alloggi gestiti in locazione dalle Aziende pubbliche per la casa; in Toscana la situazione è relativamente migliore: a fronte di 47.384 nuclei familiari che vivono negli alloggi Erp, vi sono 21.798 domande ammesse dalle graduatorie dei Comuni, in attesa quindi di assegnazione di un alloggio.

La povertà abitativa è un concetto multidimensionale e complesso, in cui la questione definitoria non può essere ridotta alla mera disponibilità, o meno, della casa. All’interno di tale complessità occorre anzitutto discriminare i di-

² G. Esping-Andersen (1990), *The three worlds of welfare capitalism*, Cambridge, Polity Press





versi tipi di intensità della povertà abitativa, dalle forme più gravi (non-cassa) a quelle meno visibili – e per questo meno impattanti – come la non adeguatezza della casa alle caratteristiche del nucleo che la vive, passando per quelle situazioni di potenziale rischio abitativo (p.e. le procedure di sfratto per morosità). Palvarini³ individua cinque domini della povertà abitativa, sulla base del tipo di disagio vissuto:

- Dominio *fisico*: si tratta del disagio dato da deficit strutturali o dalla carenza di servizi dell'abitazione. Si pensi, a titolo esemplificativo, al tema dell'accessibilità e delle barriere architettoniche, con riferimento alle persone con disabilità.
- Dominio *legale*: l'insicurezza legata al titolo di godimento dell'abitazione (occupazione senza titolo, affitti "in nero" o senza garanzia di rinnovo dopo la scadenza).
- Dominio *sociale*: forme di disagio dovuto ad un disequilibrio nella relazione tra la casa e i suoi abitanti (sovraffollamento, convivenze forzate).
- Dominio *economico*: si tratta del fenomeno, sempre più frequente, dello stress da costo, al quale sono sottoposte quelle famiglie per le quali i costi destinati all'abitazione (per affitti, mutui, utenze) impegnano una quota troppo ampia del reddito familiare.
- Dominio *territoriale*: si può annoverare tra le manifestazioni della povertà abitativa, seppur in forma liminale, anche il disagio dato dal contesto di quartiere: non è l'abitazione, ma è il contesto territoriale nel quale essa è inserita ad essere percepito come un problema. È un dominio solo in parte oggettivabile, che sconta ad esempio quelle difficoltà legate alla crescita della multiculturalità interna ai quartieri, con l'incontro-scontro di usi e abitudini diverse.

Il mercato privato dell'abitazione

La dimensione economica rappresenta quindi un dominio cruciale, ma non l'unico, nel determinare forme di deprivazione abitativa. O meglio, la situazione economica del nucleo familiare va ad impattare direttamente sugli altri

³ P. Palvarini (2006), *Il concetto di povertà abitativa: rassegna in tre definizioni*, Working Paper del Dottorato in Studi europei urbani e locali, Università di Milano Bicocca



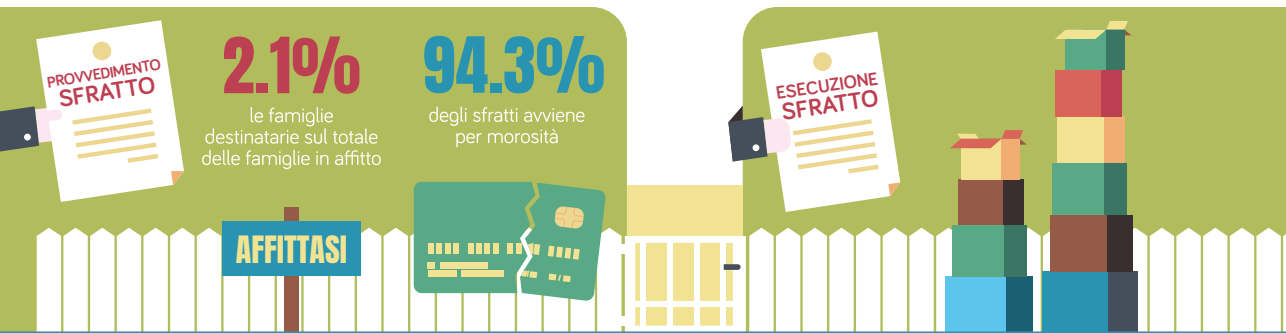


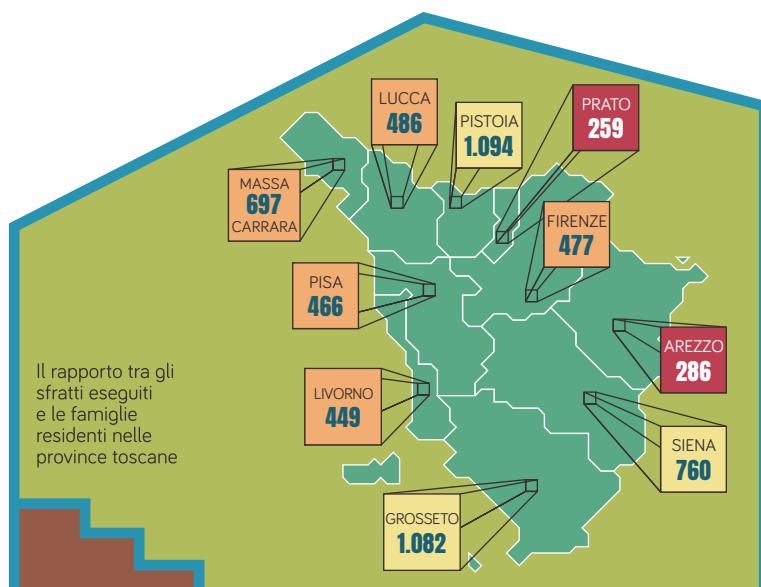
domini, innescando gli effetti di quella che abbiamo denominato “trappola abitativa”. I numeri relativi agli sfratti sono sintomatici di tale situazione: nel 2016 nella nostra regione le richieste e le esecuzioni di sfratto sono cresciute del 3,7% su base annua (rispettivamente, 12.109 e 3.431 unità), mentre i provvedimenti (4.613) sono diminuiti per il secondo anno consecutivo. Le esecuzioni riguardano una famiglia ogni 479 nuclei residenti in regione, rapporto nettamente peggiore rispetto al dato italiano (1/732). Gli sfratti in Toscana, che riguardano il 2,1% delle famiglie che vive in affitto, sono determinati nel 94,3% dei casi (contro una media nazionale dell'88,8%) da situazioni di morosità legate, soprattutto, alla perdita del lavoro o alla scadenza di contratti di lavoro a termine.

Con la fine della pratica del blocco degli sfratti, messa in pratica con regolarità dai Governi fino al 2014, gli strumenti a disposizione per prevenire e/o sanare tali situazioni vanno ricercati soprattutto nei Fondi che Stato, Regione e Comuni finanziano a tali scopi:

- Contributo affitto: nel 2016, così come era già accaduto nel 2013, il Fondo sociale per l'affitto (L. 431/1998) non ha beneficiato delle risorse finanziarie statali che, per la Toscana, erano state pari a 6,3 milioni di euro l'anno nel biennio 2014-2015. L'azzeramento delle risorse nazionali del Fondo sono state compensate solo in parte da un aumento delle risorse stanziare dalla Regione, passate dai 2 milioni di euro del 2015 ai 5 milioni del 2016; al contempo le risorse stanziare dai Comuni hanno subito una contrazione nell'ultimo anno (da 6 a 5,4 milioni di euro), contribuendo ad una dotazione complessiva del Fondo sociale per l'affitto pari a 10,4 milioni di euro, a cui occorre sommare circa 1,5 milioni quali residui del Fondo morosità incolpevole dei LODE di Firenze e Grosseto. Nell'ultimo anno si è registrata una sostanziale stabilità nel numero di richieste di contributo affitto (21.426 in totale, -1% su base annua), cui ha però corrisposto

1 famiglia ogni **479** in Toscana
1 famiglia ogni **732** in Italia





richieste di sfratto

6.342 nel 2008
12.109 nel 2016

+90.9
var.%



provvedimenti di sfratto

4.292 nel 2008
4.613 nel 2016

+7.5
var.%



esecuzioni di sfratto

2.079 nel 2008
3.431 nel 2016

+65
var.%



Le risorse per la morosità incolpevole e il contributo affitto

Fondo sociale per l'affitto
(risorse comunali e regionali)



10.4
milioni

Fondo nazionale destinato
agli inquilini morosi incolpevoli



5.3
milioni

Fondo regionale destinato agli
inquilini morosi incolpevoli



1.0
milione





un arretramento più significativo delle erogazioni del contributo da parte dei Comuni (-13%), in ragione delle minori risorse a disposizione. Si è potuto pertanto soddisfare circa il 20% del fabbisogno, contro il 23% del 2015.

- Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli: le risorse, destinate ai comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa, sono tese a fornire un supporto alla morosità incolpevole, intesa quale “situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare”. L’ultimo Decreto Ministeriale (30 marzo 2016) ha destinato alla Toscana 5,3 milioni di euro, risorse che possono essere destinate sia per sanare la morosità incolpevole dell’inquilino che per favorire il passaggio ad una nuova abitazione. Nell’ultimo anno i soggetti beneficiari sono stati 318, pari al 61,4% dei richiedenti; si sottolinea come in poco più della metà dei nuclei beneficiari dei contributi sia presente almeno un componente in carico ai Servizi sociali dei Comuni o dell’Azienda Usl. Il contributo medio erogato è stato pari a circa 5.400 euro (nel 2015 era stato 4.500 euro).
- Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli: nel 2016 le risorse stanziare dalla Regione Toscana per il Fondo Sfratti sono state pari a 1 milione di euro, cui si aggiungono i 3,1 milioni di euro residui delle precedenti annualità. I soggetti beneficiari del contributo sono stati 318 (con un tasso di copertura delle domande del 75,2%). L’importo medio erogato risulta in linea con quello del Fondo nazionale (5.479 euro) e i contributi erogati hanno portato alla copertura di una quota pari all’80,1% dell’intera morosità accumulata dai soggetti richiedenti. Le risorse del Fondo regionale hanno impattato in misura maggiore – rispetto al Fondo nazionale – su quei nuclei familiari con la presenza di uno o più minori (71,7% vs. 65,9%).

Il mercato privato della casa ha comunque mostrato, negli ultimi tre anni, evidenze differenziate tra la situazione relativa alle compravendite e il mercato delle locazioni. Con riferimento ai numeri degli acquisti delle abitazioni da parte delle famiglie toscane, il 2016 ha mostrato 35.960 transazioni, valore più elevato dell’ultimo quinquennio, seppur ancora lontano dal dato pre-crisi del 2007 (55.182). Tale dinamica ha beneficiato in particolare della stabilità dei prezzi degli immobili e della ripresa del mercato dei mutui, che arriva a supportare poco più della metà degli acquisti effettuati; rispetto al passato,





comunque, si sono modificati – per strategie cautelative messe in atto sia dagli istituti bancari che dalle famiglie – le caratteristiche dei mutui erogati, con un abbassamento del credito medio concesso. Il saldo annuale del numero di compravendite di immobili residenziali (+20%), unitamente alla continuità della sua polarità positiva, ad ogni modo, sembrano essere buoni predittori di una ripresa stabile del settore. Il trend toscano risulta perfettamente allineato a quello nazionale dove, nell'ultimo anno, le transazioni sono cresciute del 18,9%.

Gli effetti della ripresa delle compravendite, ovvero una minore disponibilità di alloggi destinati all'affitto, non sembrano essere ancora visibili sul mercato della locazione, il cui calo dei prezzi negli ultimi anni ha riguardato tutti i territori, con una tenuta leggermente migliore per le zone centrali e di maggiore pregio. Il biennio 2015-2016 non ha costituito un'eccezione rispetto ai dati rilevati in precedenza, ma verosimilmente alla stabilità dei prezzi un contributo decisivo potrebbe essere arrivato dal boom dei contratti di affitto con cedolare secca⁴: a livello nazionale sono 1,7 milioni i proprietari di case che hanno registrato un contratto di affitto con questa opzione nel 2015 (+22,4% su base annua)⁵; l'ammontare dell'imponibile è stato di 11,2 miliardi di euro, con una crescita del +21,2% rispetto al 2014 ed un'imposta dichiarata di 2,1 miliardi di euro, di cui l'87% derivante dall'aliquota al 21% dovuta dai contribuenti che hanno optato per un contratto a libero mercato o altro tipo di contratto non agevolato. La crescita della cedolare secca (cui, ricordiamo, possiamo attribuire un importante contributo alla stabilità dei prezzi nel mercato della locazione) è strettamente connessa al ricorso alla tassazione agevolata dei redditi da locazione spettante a chi stipula un contratto concordato per immobili situati in comuni ad alta densità abitativa e per quelli in comuni con carenze di disponibilità di alloggi, casistiche per le quali l'aliquota è ridotta al 10%.

Il sesto Rapporto sulla Condizione abitativa in Toscana mostra quindi un mercato privato dell'abitazione a due velocità, con la ripresa stabile delle compravendite e la stasi del mercato delle locazioni. Non si riduce, al contempo, la quota di famiglie in stato di fragilità abitativa, come evidenziato dai dati relativi agli sfratti.

⁴ Si tratta di una tassazione opzionale da applicare ai redditi da fabbricati ad uso abitativo dati in locazione che sostituisce: l'Irpef e le relative addizionali; l'imposta di registro; l'imposta di bollo. L'importo dell'imposta si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti e un'aliquota ridotta del 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa. Dal 2014 l'opzione per la cedolare al 10% può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti delle cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione.

⁵ Ministero dell'Economia e Finanze (2017), *Statistiche sulle dichiarazioni fiscali. Analisi dei dati Irpef. Anno d'imposta 2015*, http://www1.finanze.gov.it/finanze2/analisi_stat/v_4_0_0/contenuti/analisi_dati_2015_irpef.pdf?d=1494338400

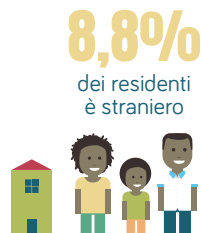
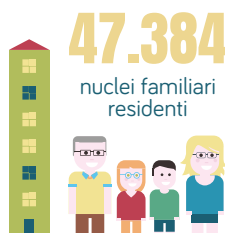
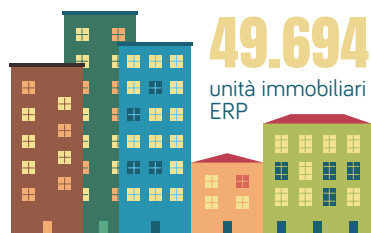




L'edilizia residenziale pubblica

Delineato quindi il quadro del mercato privato della casa, tra luci e ombre, qual è invece la situazione relativa all'edilizia residenziale pubblica? Partiamo anzitutto con alcuni dati di inquadramento del patrimonio Erp della Toscana e degli assegnatari degli alloggi, forniti dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana, i quali consentono quindi di disporre di un quadro sempre aggiornato relativo sia allo stock che ai dati di flusso, affinando e dettagliando progressivamente le informazioni raccolte al fine di costituire uno strumento conoscitivo utile ai fini dell'elaborazione delle politiche:

- 5.916 fabbricati, di cui oltre la metà (53,4%) risale a un periodo precedente gli anni Settanta;
- 49.694 unità immobiliari, di cui 12.772 (il 25,7%) sono localizzati nel LODE di Firenze, 8.475 (17,1%) in quello di Livorno e 6.335 (12,7%) in quello pisano, per una concentrazione in tali aggregati territoriali pari al 55,5%;
- Un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie;
- Nel 2016 sono state realizzate o acquisite 245 nuove unità immobiliari;
- 661 nuovi alloggi in costruzione, di cui 384 con consegna prevista nel 2017;
- 93,9% gli alloggi assegnati con regolare contratto di locazione; 1,6% gli alloggi occupati senza titolo o abusivamente (dato nazionale al 6,4%);
- 47.384 nuclei familiari, pari al 2,9% delle famiglie residenti e al 18,3% di quelle che vivono in affitto;
- Il 91,2% degli assegnatari degli alloggi è di cittadinanza italiana;





- Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani per l'assegnazione di alloggi Erp sono state presentate complessivamente oltre ventiseimila domande (26.091), di cui 21.798 ammesse (16% provenienti da cittadini stranieri);
- 931 alloggi assegnati nel 2016, di cui il 35,9% a famiglie straniere. Tasso annuo di soddisfazione delle domande del 3,1%;
- Rispetto al 2015, si osserva un calo delle assegnazioni da graduatoria ordinaria a famiglie straniere (rappresentano il 33,3% del totale, contro il 40,6% dell'anno precedente);
- La morosità consolidata in Toscana è pari al 6,2% del totale bollettato sui canoni di locazione e dell'11,6% dei canoni da servizi nel periodo 2007-2016;
- 9.890 nuclei morosi attivi da almeno sei mesi.

Il patrimonio immobiliare toscano afferente l'ERP rappresenta circa il 7% dell'intero stock di alloggi gestito dalle Aziende casa a livello nazionale, e il 2,4% degli immobili residenziali presenti in regione (contro una media nazionale del 2,1%). Questa maggiore disponibilità, come detto in precedenza, si accompagna – rispetto al dato italiano – anche in una quota minore di domande ammesse in graduatoria e in attesa di assegnazione di un alloggio, rispetto al totale degli assegnatari degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

Particolarmente interessante appare il confronto con i dati forniti dalle Amministrazioni Comunali toscane in occasione della precedente rilevazione (luglio 2016): rispetto all'anno precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono diminuiti del 16%, passando da quasi ventiseimila (25.974) a meno di ventiduemila unità. In occasione dei più recenti bandi generali emanati dai Comuni toscani (tra i quali quasi tutti i Comuni capoluogo), hanno trovato applicazione i criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande (l'obbligo

26,3%

nuclei familiari
unipersonali



20,4%

nuclei familiari con
soggetti invalidi



2,4%

hanno figli disabili
a carico





**ALLOGGI
ASSEGNATI
NEL 2016**

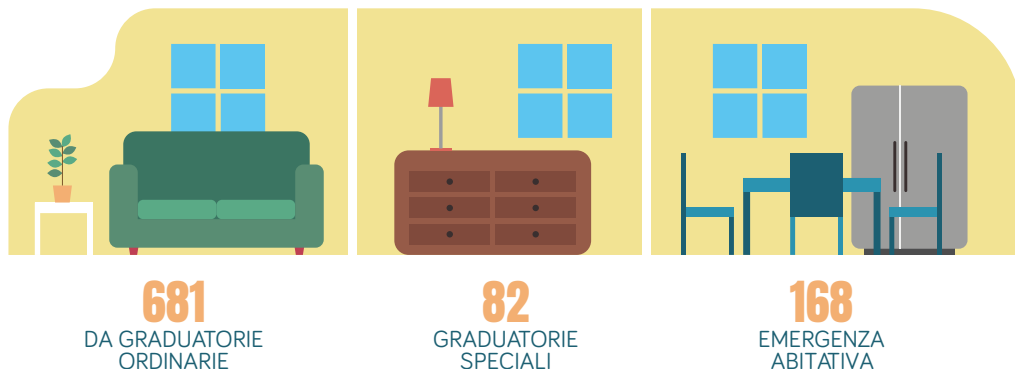
931

35,9% STRANIERI

16,7% SOGGETTI
INVALIDI

**21.798
DOMANDE**

ammesse in graduatoria,
in attesa di assegnazione



di residenza in Toscana da almeno 5 anni; per gli stranieri la richiesta di presentare un documento che attesti l'assenza di proprietà immobiliari in Italia o all'estero, nel paese di origine). Un rilievo maggiore è stato invece attribuito alla presenza nel nucleo familiare di soggetti anziani e disabili.

Per quanto riguarda le caratteristiche sociali dei nuclei assegnatari degli alloggi, cresce la quota di famiglie unipersonali (il 26,3%, con un incremento di mezzo punto percentuale rispetto al dato rilevato a fine 2015), coerentemente con quel processo di "polverizzazione" delle famiglie che sta riguardando l'intero contesto nazionale; il 13,4% delle famiglie composte da una sola persona è rappresentato da "grandi anziani" con età pari o superiore a 85 anni. Per quanto riguarda la cittadinanza degli assegnatari degli alloggi Erp, i nuclei familiari stranieri rappresentano l'8,8% del totale (un valore in linea con quello rilevato dodici mesi prima: 8,6%). Poco più di un nucleo familiare su 5 (20,6%) è caratterizzato dalla presenza di un componente con disabilità, mentre gli assegnatari di alloggio con figli disabili a carico costituiscono il 2,4% del totale delle famiglie presenti nelle abitazioni Erp in Toscana. Come si evidenzia da questi dati sintetici, la maggior parte delle famiglie presenti in alloggi di edilizia residenziale pubblica presentano quelle caratteristiche di vulnerabilità economica (nuclei monopersonali, monoreddito, presenza di uno o più figli minori, presenza di soggetti con disabilità o in condizione di non autosufficienza) che le rendono particolarmente esposte e fragili di fronte a potenziali eventi traumatici quali la perdita del lavoro o il decesso di uno dei componenti.





I dati sui nuclei familiari morosi da almeno sei mesi evidenzia la presenza di quasi 10mila famiglie (9.890) in tale situazione, oltre un quinto (il 20,9%) del totale dei 47.384 nuclei familiari presenti in alloggi Erp. I nuclei familiari morosi per i quali è stato concordato un piano di rientro rateale sono 3.592; quelli seguiti dai servizi sociali sono oltre 1.639, quelli con provvedimento di sfratto in corso 1.016.

In relazione al tema morosità, quest'anno è stata estesa a tutti i soggetti gestori Erp una scheda di rilevazione sperimentata lo scorso anno in collaborazione con Casa Spa di Firenze, le cui evidenze erano state presentate nella scorsa edizione del Rapporto. I dati (cfr. § 6.4) prendono in considerazione il valore relativo all'andamento della morosità di un determinato anno vista al termine degli anni successivi: questo, in effetti, è il miglior indicatore dell'efficacia dell'attività di recupero, prima stragiudiziale e poi amministrativa o giudiziale, poiché neutralizzano l'impatto di quella morosità "fisiologica" che si risolve in maniera naturale nel giro di qualche mese dell'emissione delle bollette. Nel decennio 2007-2016 gli enti gestori Erp toscani hanno bollettato complessivamente circa 620 milioni di euro (619.656.731 euro) di canoni di locazione, per uno scoperto al 30.04.2017 di 38.625.187 euro, pari al 6,2%. Sempre nel decennio 2007-2016 il totale bollettato per servizi accessori è pari a 168.555.180 euro, per uno scoperto al 30.04.2017 di 19.610.558 euro, pari all'11,63%. Anche se non possiamo disporre di statistiche ufficiali della morosità relativo al settore privato della locazione, i numeri mostrati relativi ai nuclei residenti in alloggi Erp non mostrano evidenti criticità, in senso assoluto.

A fronte della "fotografia" scattata al 31/12/2016 al sistema di edilizia residenziale pubblica in Toscana, pare utile fornire infine alcune informazioni relative agli investimenti programmati, o in corso di realizzazione, per l'ampliamento delle disponibilità di alloggi in capo alle Agenzie pubbliche per la casa. L'ultima misura, in termini temporali, riguarda 100 milioni di euro di

29,9%

dell'incassato da canoni di locazione è destinato a manutenzione

**6,2%**

morosità consolidata nell'ultimo decennio

**9.890**

nuclei morosi da almeno 6 mesi





investimenti (di cui 24 già assegnati), per il triennio 2017-2019, che la Regione Toscana ha programmato per interventi finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati. Vi sono poi le azioni previste dal Piano nazionale di edilizia abitativa (per la realizzazione di 179 alloggi Erp e 89 alloggi in locazione a canone sostenibile), gli interventi di cui alla LR 25/2011 (per la realizzazione di 535 alloggi Erp) e ulteriori misure rivolte alla riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il recupero, in particolare, degli alloggi di risulta in attesa dei lavori di manutenzione: rispetto a questi ultimi si cita a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i circa 26 milioni di euro previsti dal Piano Casa (D.L. 47/2014, convertito con L. 80/2014), di cui circa 4,38 milioni di euro per gli interventi di non rilevante entità che riguardano 356 alloggi, e oltre 22 milioni di euro per quelli di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria su 1.681 alloggi.



LO STOCK ABITATIVO

2.1 Gli immobili residenziali¹

Nel 2016 gli immobili residenziali in Toscana sono pari a 2.021.466 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e in leggera crescita su base annua (+0,3%)².

La categoria delle abitazioni di tipo civile (A2) risulta essere la più diffusa in regione (45,4%), con una quota superiore di quasi 10 punti percentuali nei confronti del corrispettivo dato nazionale (36,3%); di converso, pur rappresentando la seconda categoria in termini di volumi in Toscana (29,4%), le abitazioni di tipo economico (A4) costituiscono una quota ben inferiore al dato italiano, pari al 36,3%. Le abitazioni di tipo economico (A3) rappresenta-

¹ I dati sono tratti dalla rilevazione "Statistiche catastali", pubblicata dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle entrate sulla base delle informazioni provenienti dai catasti edilizi urbani. Trattandosi di banche dati con finalità amministrative, in cui l'unità di analisi minima è costituita dalle Unità immobiliari urbane (U.i.u.), cioè da fabbricati o porzioni di essi in grado di produrre un reddito indipendente e di avere autonomia funzionale, il numero di alloggi registrati tende a essere superiore a quello rilevato dal Censimento.

² Gli immobili residenziali si distinguono nelle seguenti categorie catastali:

- Categoria A1: abitazioni signorili.
- Categoria A2: abitazioni di tipo civile.
- Categoria A3: abitazioni di tipo economico.
- Categoria A4: abitazioni di tipo popolare.
- Categoria A5: abitazioni di tipo ultrapopolare.
- Categoria A6: abitazioni di tipo rurale.
- Categoria A7: villini.
- Categoria A8: ville.
- Categoria A9: castelli e palazzi.
- Categoria A11: abitazioni tipiche.

In Toscana è presente il 6,1% dell'intero patrimonio immobiliare residenziale nazionale.





no l'altra categoria catastale maggiormente diffusa, con un patrimonio pari a circa il 19% dell'intero stock abitativo. Tra le altre categorie, di tipo residuale, si segnala soltanto una minore incidenza per la Toscana rispetto all'Italia, della categoria dei villini (3,8% vs. 6,8%).

TABELLA 2.1 - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2016 PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (VAL. ASS.)

PROVINCIA	A1	A2	A3	A4	A5
Arezzo	182	36.504	98.083	43.285	4.274
Firenze	3.659	255.604	165.936	58.440	8.891
Grosseto	13	91.717	12.678	57.809	2.352
Livorno	102	157.004	25.864	28.037	1.565
Lucca	77	36.898	120.821	55.778	6.292
Massa Carrara	20	60.498	20.313	38.231	6.687
Pisa	209	156.184	9.610	48.006	2.367
Pistoia	12	15.960	104.361	26.125	3.261
Prato	502	63.620	34.692	6.153	1.142
Siena	156	85.577	28.159	36.536	1.220
Toscana	4.932	959.566	620.517	398.400	38.051
Italia	35.223	12.672.612	12.647.230	5.609.837	851.323

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.

TABELLA 2.2 - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2016 PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (VAL. ASS.)

PROVINCIA	A6	A7	A8	A9	A11	TOTALE
Arezzo	1.757	4.728	504	27	0	189.344
Firenze	1.260	19.319	2.700	57	7	515.873
Grosseto	0	7.296	399	7	0	172.271
Livorno	0	2.781	130	2	0	215.485
Lucca	1.195	15.521	337	15	0	236.934
Massa Carrara	510	5.736	94	11	5	132.105
Pisa	165	5.016	244	4	0	221.805
Pistoia	1.159	6.837	266	8	3	157.992





PROVINCIA	A6	A7	A8	A9	A11	TOTALE
Prato	273	4.582	257	6	3	111.230
Siena	42	7.564	652	41	0	159.947
Toscana	6.361	79.380	5.583	178	18	2.112.986
Italia	642.451	2.362.233	35.007	2.525	23.926	34.882.367

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.

Il dettaglio territoriale relativo agli immobili residenziali per tipologia catastale mostra alcune peculiarità provinciali, come ad esempio la maggiore incidenza –rispetto alla media regionale e nazionale – delle abitazioni di tipo civile per le province di Livorno (72,9%) e Pisa (70,4%); Pistoia (66,1%), Arezzo (51,8%) e Lucca (51%) si distinguono invece per una più elevata quota di immobili di tipo economico; Grosseto (33,6%) e Massa Carrara (28,9%), infine, sono i territori in cui si riscontra la più elevata incidenza di abitazioni di tipo popolare.

TABELLA 2.3 - GLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA AL 31.12.2016 PER PROVINCIA E CATEGORIA CATASTALE (PERC. DI RIGA)

PROVINCIA	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	TOT
Arezzo	0,1	19,3	51,8	22,9	2,3	0,9	2,5	0,3	0,0	0,0	100,0
Firenze	0,7	49,5	32,2	11,3	1,7	0,2	3,7	0,5	0,0	0,0	100,0
Grosseto	0,0	53,2	7,4	33,6	1,4	0,0	4,2	0,2	0,0	0,0	100,0
Livorno	0,0	72,9	12,0	13,0	0,7	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Lucca	0,0	15,6	51,0	23,5	2,7	0,5	6,6	0,1	0,0	0,0	100,0
Massa Carrara	0,0	45,8	15,4	28,9	5,1	0,4	4,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Pisa	0,1	70,4	4,3	21,6	1,1	0,1	2,3	0,1	0,0	0,0	100,0
Pistoia	0,0	10,1	66,1	16,5	2,1	0,7	4,3	0,2	0,0	0,0	100,0
Prato	0,5	57,2	31,2	5,5	1,0	0,2	4,1	0,2	0,0	0,0	100,0
Siena	0,1	53,5	17,6	22,8	0,8	0,0	4,7	0,4	0,0	0,0	100,0
Toscana	0,2	45,4	29,4	18,9	1,8	0,3	3,8	0,3	0,0	0,0	100,0
Italia	0,1	36,3	36,3	16,1	2,4	1,8	6,8	0,1	0,0	0,1	100,0

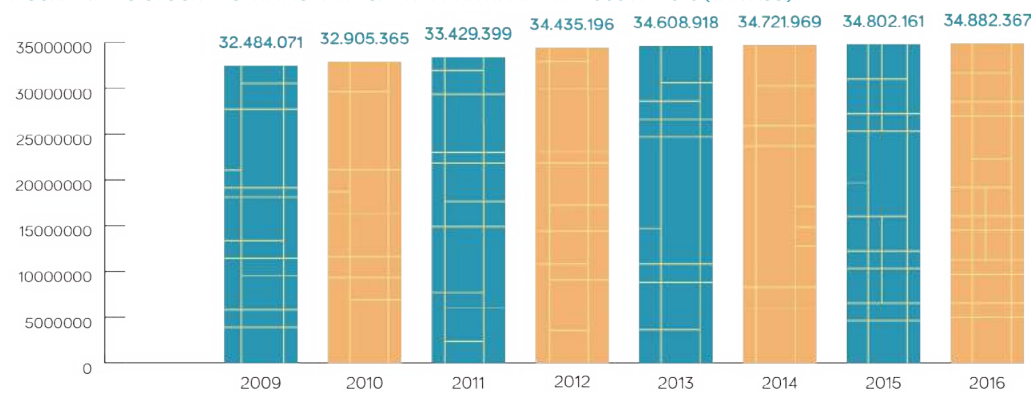
Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.



Il 24,4% dell'intero patrimonio abitativo regionale è situato nella provincia di Firenze, seguita da Lucca (11,2%), Pisa (10,5%) e Livorno (10,2%).

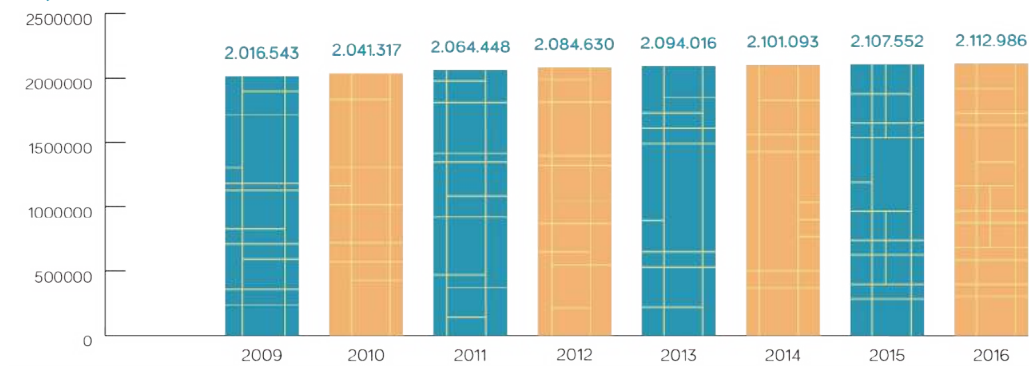
Le figure 2.1 e 2.2 mostrano l'andamento recente dello stock di immobili residenziali in Italia e in Toscana: in entrambi i casi si rileva la dinamica positiva lungo l'intera serie storica, con un rallentamento del ritmo di crescita (più marcato a livello nazionale) che si può osservare a partire dall'anno 2012.

FIGURA 2.1 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA DAL 2009 AL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.

FIGURA 2.2 - LO STOCK DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN TOSCANA DAL 2009 AL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.





2012

La crescita di immobili residenziali rallenta la propria corsa

I dati della tabella 2.4 mettono in relazione il numero di immobili residenziali con quello dei nuclei familiari presenti nelle province toscane: a livello toscano il rapporto – ovvero il surplus di abitazioni rispetto al numero di famiglie – è di circa il 22%, riconfermando il dato emerso lo scorso anno. Tale rapporto sale in quei territori a maggiore vocazione turistica, caratterizzati dalla presenza di seconde case (Grosseto, Massa Carrara e Lucca), mentre raggiunge i valori più bassi nelle aree più urbanizzate e densamente popolate della regione (Prato, Firenze e Pisa). Vien da sé che una minore disponibilità di abitazioni presenti sul mercato determina anche il loro maggiore costo per la locazione e l'acquisto.

TABELLA 2.4 - IL NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI E DI NUCLEI FAMILIARI IN TOSCANA AL 31.12.2016

PROVINCIA	IMMOBILI RESIDENZIALI (A)	NUCLEI FAMILIARI (B)	DIFFERENZA (A-B)	RAPPORTO (A-B)/A*100
Arezzo	189.344	146.798	42.546	22,5
Firenze	515.873	454.694	61.179	11,9
Grosseto	172.271	103.813	68.458	39,7
Livorno	215.485	156.087	59.398	27,6
Lucca	236.934	168.984	67.950	28,7
Massa Carrara	132.105	89.091	43.014	32,6
Pisa	221.805	183.465	38.340	17,3
Pistoia	157.992	125.202	32.790	20,8
Prato	111.230	102.326	8.904	8,0
Siena	159.947	119.310	40.637	25,4
Toscana	2.112.986	1.649.770	463.216	21,9
Italia	34.882.367	25.937.723	8.944.644	25,6

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2016.

La tabella seguente mostra i dati relativi alle superfici utili degli immobili residenziali: si rileva anzitutto una superficie media delle abitazioni toscane al di sopra di quella media italiana (119,9 m² vs. 116,9 m²). La superficie media per abitante (67,7 m²) non si discosta in misura significativa dal dato nazionale, cosa che invece accade per il dato relativo alla superficie media per famiglia (153,5 m² vs. 157,2 m²).



A livello provinciale, la minore densità abitativa dei nuclei familiari si rileva a Lucca, Arezzo e Grosseto; di contro, la superficie media per famiglia risulta più bassa a Firenze, Livorno e Prato.

TABELLA 2.5 - ALCUNI DATI SULLA SUPERFICIE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA E IN TOSCANA AL 31.12.2016

PROVINCIA	SUPERFICIE STIMATA IN M ²	SUPERFICIE MEDIA PER UNITÀ IMMOBILIARE IN M ²	SUPERFICIE MEDIA PER VANO IN M ²	SUPERFICIE MEDIA PER ABITANTE	SUPERFICIE MEDIA PER FAMIGLIA
Arezzo	25.714.203	135,8	21,5	74,7	175,2
Firenze	60.701.112	117,7	20,3	59,8	133,5
Grosseto	18.053.903	104,8	20,2	80,9	173,9
Livorno	21.051.914	97,7	18,8	62,4	134,9
Lucca	31.221.046	131,8	20,5	80,0	184,8
Massa C.	14.926.209	113,0	20,6	75,9	167,5
Pisa	27.146.613	122,4	20,5	64,4	148,0
Pistoia	20.286.306	128,4	20,0	69,5	162,0
Prato	13.822.284	124,3	19,9	54,3	135,1
Siena	20.390.537	127,5	20,8	76,0	170,9
Toscana	253.314.127	119,9	20,3	67,7	153,5
Italia	4.078.553.207	116,9	21,4	67,3	157,2

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.

2.2. Il valore degli immobili residenziali

Un utile indicatore relativo al valore degli immobili residenziali si ottiene dal calcolo del cosiddetto “Valore dell’imponibile potenziale” (Vip)³ determinato ai fini dell’Imposta comunale sugli immobili.

La tabella 2.6 mostra il Valore dell’imponibile potenziale della Toscana, pari a 131,4 miliardi di euro, ovvero il 7,4% del Vip nazionale. Se, in termini di stock, il patrimonio abitativo toscano rappresenta il 6,1% di quello nazionale,

Rispetto alla media nazionale, le abitazioni in Toscana risultano più grandi, ma con una minore superficie disponibile per famiglia

³ Per il gruppo di categoria catastale A (esclusa la categoria A10) il Vip è calcolato su tutte le unità immobiliari residenziali (senza distinzione fra abitazione principale e non) mediante il seguente algoritmo, che tiene conto della rivalutazione del 5% da applicare alla rendita catastale: Vip = totale rendita catastale * 1,05 * 100





ciò significa che il Vip medio regionale (62.165 euro) risulta molto più elevato rispetto a quello medio italiano (50.859 euro).

A livello provinciale la quota più rilevante del Vip toscano si riscontra nella provincia di Firenze (35 miliardi di euro, pari al 26,7% del totale regionale), seguita da quelle di Livorno, Pisa e Lucca, con percentuali superiori all'11%. I valori più bassi del Vip si registrano invece nella provincia di Massa Carrara, con 6,9 miliardi di euro e una quota percentuale pari al 5,3% del totale della regione. Rispetto al Vip medio delle abitazioni, è la provincia di Livorno a presentare il valore più elevato (72.581 euro, ovvero il 16,8% in più della media regionale), seguita da quelle di Prato e Siena. Pistoia, Arezzo e Massa Carrara, di converso, sono invece i territori con il valore medio più basso sul territorio regionale.

TABELLA 2.6 - IL VALORE IMPONIBILE POTENZIALE (VIP) IN TOSCANA PER PROVINCIA AL 31.12.2016

PROVINCIA	VAL. ASS.	VAL. PERC.	VAL. MEDIO
Arezzo	8.779.009.244	6,7	46.365
Firenze	35.045.369.700	26,7	67.934
Grosseto	9.376.627.550	7,1	54.430
Livorno	15.640.159.303	11,9	72.581
Lucca	14.714.166.651	11,2	62.102
Massa Carrara	6.993.943.256	5,3	52.942
Pisa	15.049.257.447	11,5	67.849
Pistoia	7.156.169.792	5,4	45.295
Prato	7.700.258.270	5,9	69.228
Siena	10.897.967.267	8,3	68.135
Toscana	131.352.928.480	100,0	62.165
Italia	1.774.095.524.339	-	50.859

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Statistiche catastali 2016.

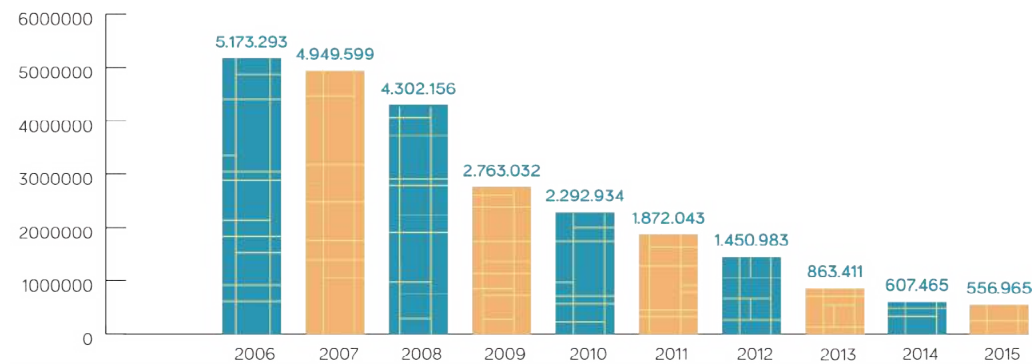
2.3 La pressione insediativa

Al 2015 (ultimo dato disponibile, rilasciato ad agosto 2017) i permessi di costruire rilasciati dai Comuni toscani⁴ ammontano a un volume di 556.965 m³, ovvero solo il 2,4% della volumetria nazionale. L'80,9% dei volumi autorizzati riguarda le nuove costruzioni, mentre la quota restante va ricondotta ad ampliamenti di immobili esistenti.

Come è possibile osservare in figura 2.3, negli ultimi 10 anni i volumi dei fabbricati per i quali i Comuni toscani hanno rilasciato permessi di costruire si sono ridotti drasticamente (-89,2%), a conferma della crisi del settore edilizio, che ha visto precipitare le proprie performance, in particolare, dal 2009.



FIGURA 2.3 - L'ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE TRA IL 2006 E IL 2015 (VAL. ASS.)



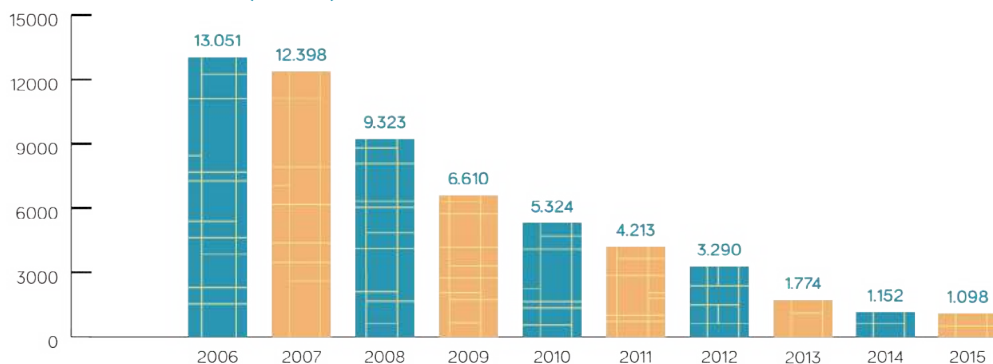
Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire*, 2017

Analogamente a quanto osservato per i fabbricati, anche il trend delle nuove abitazioni (figura 2.4) mostra una dinamica simile nel periodo 2006-2015 (-91,6%). Se, su base annua, nel 2015 l'arretramento sembra arrestarsi, è altrettanto vero però che nell'ultimo anno si raggiunge il punto più basso della serie storica a disposizione.

⁴ Dalla rilevazione annuale dell'Istat *“Statistiche sui permessi di costruire”* si ricavano informazioni utili per un'analisi dell'impatto sul territorio dell'insediamento residenziale, dal momento che essa raccoglie dati sulle opere edilizie progettate che comportano la realizzazione di nuove volumetrie, ossia nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati esistenti, mentre sono esclusi gli interventi di rinnovo e manutenzione, compresi i frazionamenti o gli accorpamenti di unità immobiliari.



FIGURA 2.4 - L'ANDAMENTO DEL NUMERO DELLE ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE DAL 2006 AL 2015 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Istat, *Statistiche sui permessi di costruire, 2017*

La tabella 2.7 mostra la distribuzione provinciale delle 1.098 nuove abitazioni previste: Firenze raccoglie la quota più elevata (19,5%), seguita da Pisa (12,9%) e Prato (13,7%). La tabella 2.8 mette invece a confronto, a livello toscano, l'andamento della componente immobiliare residenziale (in termini di nuove abitazioni autorizzate) con quello della popolazione e delle famiglie residenti: il dato più evidente è l'interruzione del calo a doppia cifra delle nuove abitazioni, il cui trend degli ultimi anni, appare comunque non collegato a quello demografico, caratterizzato da una sostanziale stabilità del numero di nuclei familiari e residenti.

TABELLA 2.7 - LA DISTRIBUZIONE TRA LE PROVINCE DELLE ABITAZIONI PREVISTE NEI NUOVI FABBRICATI PER I QUALI I COMUNI TOSCANI HANNO RILASCIATO PERMESSI DI COSTRUIRE NEL 2015 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	NUMERO	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (M2)	STANZE	ACCESSORI
Arezzo	117	11.282	503	496
Firenze	214	16.823	794	874
Grosseto	39	4.450	176	162
Livorno	76	6.822	275	294
Lucca	107	12.270	621	630
Massa Carrara	77	5.634	244	279
Pisa	142	13.237	573	634



PROVINCIA	NUMERO	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (M2)	STANZE	ACCESSORI
Pistoia	104	8.959	405	483
Prato	150	11.386	520	531
Siena	72	7.202	299	276
Toscana	1.098	98.065	4.410	4.659

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, 2017

TABELLA 2.8 - L'ANDAMENTO DELLE NUOVE ABITAZIONI, DELL'AMPOPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE IN TOSCANA TRA IL 2009 E IL 2015

ANNO	VALORI ASSOLUTI			VAR. % RISPETTO ANNO PRECEDENTE		
	ABITAZIONI	POPOLAZIONE(*)	FAMIGLIE(*)	ABITAZIONI	POPOLAZIONE	FAMIGLIE
2009	6.610	3.730.130	1.601.393	-	-	-
2010	5.324	3.749.813	1.617.973	-19,5	0,5	1,0
2011	4.213	3.667.780	1.630.303	-20,9	-2,2	0,8
2012	3.290	3.692.828	1.645.748	-21,9	0,7	0,9
2013	1.774	3.750.511	1.638.328	-46,1	1,6	-0,5
2014	1.152	3.752.654	1.643.040	-35,1	0,1	0,3
2015	1.098	3.744.398	1.644.030	-4,7	-0,2	0,1

(*): dati 2009 e 2010 pre-revisione Censimento 9 ottobre 2011. Fonte: elaborazioni su dati Istat, Statistiche sui permessi di costruire, 2017, e su dati Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2015.



IL MERCATO IMMOBILIARE

3.1 Le compravendite di immobili

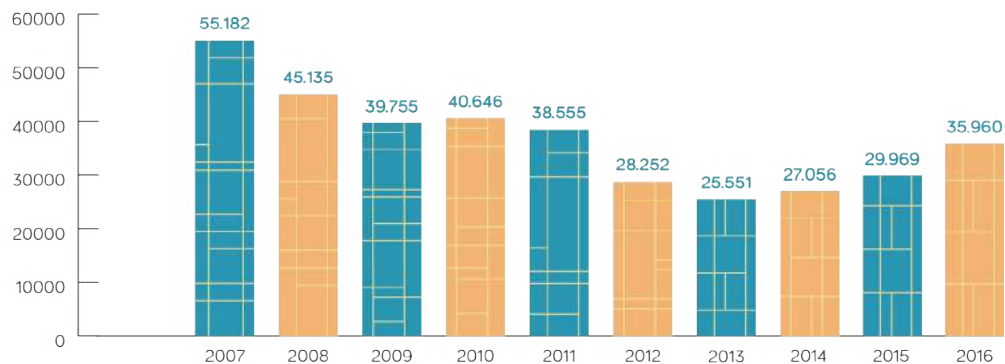
Nel 2016, per il terzo anno consecutivo, il mercato delle compravendite di immobili ha mostrato dati ancora una volta in crescita, confermando quindi i segnali incoraggianti del precedente biennio; il valore assoluto del numero di transazioni NTN¹ registrato nell'anno in Toscana (35.960), tra l'altro, risulta il più elevato dell'ultimo quinquennio, seppur ancora lontano dal dato pre crisi del 2007 (55.182). Il saldo annuale (+20%), unitamente alla continuità della sua polarità positiva, ad ogni modo, sembrano essere buoni predittori di una ripresa stabile del settore. Il trend toscano risulta perfettamente allineato a quello nazionale dove, nell'ultimo anno, le transazioni sono cresciute del 18,9%.

Cresce il mercato delle compravendite immobiliari, che inizia ad avvicinarsi ai dati pre-crisi.

¹ Per NTN s'intende il numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate": le compravendite dei diritti di proprietà sono cioè "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione. Ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.



FIGURA 3.1 - L'ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

Altro dato positivo concerne il fatto che la consistenza di tale ripresa ha riguardato, senza eccezioni, l'intero territorio regionale: nell'ultimo anno tutte le province hanno visto tassi di crescita delle transazioni a doppia cifra, con picchi registrati a Pistoia (+25,8%) e Livorno (+24,3%).

TABELLA 3.1 - LE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (NTN) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANE TRA IL 2012 E IL 2016 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Arezzo	2.226	2.011	1.982	2.108	2.547
Firenze	7.635	7.189	8.098	8.794	10.581
Grosseto	2.209	1.841	1.938	2.107	2.485
Livorno	3.120	2.775	2.966	3.402	4.230
Lucca	2.812	2.630	2.672	2.812	3.394
Massa Carrara	1.432	1.500	1.319	1.424	1.664
Pisa	3.570	2.958	3.110	3.641	4.262
Pistoia	1.902	1.598	1.637	1.831	2.303
Prato	1.423	1.285	1.554	1.768	2.085
Siena	1.924	1.764	1.783	2.080	2.408
Toscana	28.252	25.552	27.056	29.969	35.960
Italia	448.364	406.928	421.336	448.893	533.741

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.





Conseguentemente ai dati appena mostrati, l'Intensità del mercato immobiliare (Imi) – indicatore che mette in rapporto il numero di compravendite con lo stock del patrimonio immobiliare esistente in un determinato territorio, “misurando” quindi la dinamicità del mercato – risente in maniera positiva della ripresa registrata nell'ultimo triennio e, in particolare, nel 2016.

La tabella 3.2 mostra la maggiore dinamicità del mercato immobiliare toscano (1,70) rispetto a quello italiano (1,56); all'interno della regione la situazione risulta tuttavia piuttosto diversificata: Firenze, Livorno, Pisa e Prato sono le province con il maggior numero di compravendite di immobili in rapporto allo stock di abitazioni, mentre Massa Carrara e Arezzo – pur vedendo crescere il mercato immobiliare – si caratterizzano per valori più bassi dell'indice Imi.

TABELLA 3.2 - L'ANDAMENTO DELL'INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMI) IN ITALIA, IN TOSCANA E NELLE PROVINCE TOSCANE TRA IL 2012 E IL 2016 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Arezzo	1,19	1,07	1,05	1,12	1,35
Firenze	1,51	1,41	1,59	1,71	2,05
Grosseto	1,30	1,08	1,13	1,23	1,44
Livorno	1,46	1,30	1,39	1,58	1,96
Lucca	1,20	1,12	1,14	1,19	1,43
Massa Carrara	1,09	1,14	1,00	1,08	1,26
Pisa	1,64	1,35	1,42	1,65	1,92
Pistoia	1,22	1,02	1,04	1,16	1,46
Prato	1,30	1,17	1,41	1,59	1,87
Siena	1,22	1,11	1,12	1,30	1,51
Toscana	1,36	1,22	1,29	1,42	1,70
Italia	1,33	1,20	1,24	1,32	1,56

Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

3.2 I prezzi degli immobili

Rispetto alle precedenti edizioni di questo Rapporto, si è deciso quest'anno – con riferimento ai prezzi delle abitazioni in Toscana – di fornire i valo-



ri relativi all'ultimo biennio, sicuramente più rappresentativi della situazione odierna, data per acquisita l'informazione per cui, negli ultimi anni, alla crisi del mercato immobiliare ha corrisposto anche una progressiva diminuzione dei prezzi delle abitazioni.

Come si osserva dalle tabelle 3.3 e 3.4, tra il 2015 e il 2016 non si evidenziano rilevanti sbalzi a livello regionale; entrando nel dettaglio delle categorie di ubicazione delle abitazioni nuove, qualche variazione positiva dei prezzi si registra per le zone centrali soprattutto a Massa Carrara (+4,5%) e ad Arezzo (+4,2%). Nelle zone semicentrali e in periferia la situazione appare più statica, ma si segnala comunque un ulteriore calo dei prezzi delle abitazioni nelle aree periferiche in provincia di Pisa (-3,4%).

TABELLA 3.3 - I PREZZI AL M² (IN EURO) DELLE ABITAZIONI NUOVE NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA - AUTUNNO 2015 E AUTUNNO 2016

COMUNE	CENTRO			SEMICENTRO			PERIFERIA		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Arezzo	3.550,00	3.700,00	4,2	2.650,00	2.650,00	0,0	2.000,00	2.000,00	0,0
Firenze	6.750,00	6.750,00	0,0	4.350,00	4.400,00	1,1	3.500,00	3.500,00	0,0
Grosseto	3.500,00	3.500,00	0,0	2.800,00	2.800,00	0,0	2.300,00	2.400,00	4,3
Livorno	4.500,00	4.500,00	0,0	3.300,00	3.250,00	-1,5	2.750,00	2.700,00	-1,8
Lucca	4.700,00	4.800,00	2,1	3.050,00	3.050,00	0,0	2.500,00	2.500,00	0,0
Massa e Carrara	3.350,00	3.500,00	4,5	2.150,00	2.150,00	0,0	1.900,00	1.900,00	0,0
Pisa	4.500,00	4.600,00	2,2	3.400,00	3.400,00	0,0	2.900,00	2.800,00	-3,4
Pistoia	3.400,00	3.400,00	0,0	2.550,00	2.550,00	0,0	2.200,00	2.200,00	0,0
Prato	3.500,00	3.600,00	2,9	2.900,00	2.900,00	0,0	2.400,00	2.400,00	0,0
Siena	6.400,00	6.400,00	0,0	4.400,00	4.500,00	2,3	3.550,00	3.550,00	0,0

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, Il consulente immobiliare.

Anche il mercato delle abitazioni recenti (massimo 35 anni), pur con qualche eccezione territoriale, non ha visto in Toscana rilevanti scostamenti nel livello dei prezzi registrato nell'ultimo biennio. Si evidenzia come il prezzo medio, per tale tipologia di immobili, risulti inferiore di circa il 20% rispetto a quello delle abitazioni nuove. I prezzi, in alcune province, hanno conosciuto un'ulteriore contrazione su base annua: il dato più significativo è sicuramente quello degli immobili localizzati nelle aree centrali della provincia pratese (-6,9%).

...non ripartono, invece, i prezzi delle abitazioni



TABELLA 3.4 - I PREZZI AL M² (IN EURO) DELLE ABITAZIONI RECENTI (MAX. 35 ANNI) NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA - AUTUNNO 2015 E AUTUNNO 2016

COMUNE	CENTRO			SEMICENTRO			PERIFERIA		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Arezzo	2.900,00	2.900,00	0,0	2.150,00	2.150,00	0,0	1.600,00	1.600,00	0,0
Firenze	5.200,00	5.200,00	0,0	3.700,00	3.700,00	0,0	3.100,00	3.100,00	0,0
Grosseto	2.950,00	2.950,00	0,0	2.400,00	2.450,00	2,1	2.000,00	2.000,00	0,0
Livorno	3.500,00	3.500,00	0,0	2.800,00	2.750,00	-1,8	2.300,00	2.200,00	-4,3
Lucca	3.600,00	3.700,00	2,8	2.550,00	2.550,00	0,0	1.800,00	1.800,00	0,0
Massa e Carrara	2.650,00	2.700,00	1,9	2.000,00	2.000,00	0,0	1.700,00	1.700,00	0,0
Pisa	3.550,00	3.550,00	0,0	2.900,00	2.800,00	-3,4	2.450,00	2.350,00	-4,1
Pistoia	2.800,00	2.800,00	0,0	2.400,00	2.400,00	0,0	1.800,00	1.800,00	0,0
Prato	2.900,00	2.700,00	-6,9	2.400,00	2.400,00	0,0	2.050,00	2.000,00	-2,4
Siena	5.100,00	5.100,00	0,0	3.600,00	3.600,00	0,0	2.900,00	2.900,00	0,0

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, Il consulente immobiliare.

Un'altra importante fonte per analizzare l'andamento dei prezzi degli immobili è rappresentata dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che permette di calcolare le quotazioni medie del settore residenziale per ciascun comune. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate il 2016 ha visto ulteriormente ridursi la quotazione degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-2,95%) che in quelli non capoluogo (-2,76%). A livello territoriale gli arretramenti più significativi, per i comuni capoluogo, si osservano a Livorno (-6,76) e a Pistoia (-5,81%), mentre risultano stabili le quotazioni per Massa Carrara e Lucca. Per i comuni non capoluogo, i saldi negativi più marcati riguardano, anche in questo caso, la provincia la- bronica (-5,35%).

TABELLA 3.5 - QUOTAZIONE MEDIA AL M² DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NEL 2016 NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA E NON E VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

PROVINCIA	COMUNI CAPOLUOGO		COMUNI NON CAPOLUOGO	
	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2016	VAR.% QUOTAZIONE 2015/2016	QUOTAZIONE MEDIA (€/MQ) 2016	VAR.% QUOTAZIONE 2016/2016
Arezzo	1.481	-1,46	1.266	-0,85
Firenze	2.903	-2,25	1.956	-2,88
Grosseto	2.069	-3,34	2.525	-2,92
Livorno	1.713	-6,76	2.219	-5,35
Lucca	1.949	-0,93	2.346	-1,05
Massa Carrara	2.289	-0,77	1.500	-1,79
Pisa	2.083	-4,74	1.413	-4,07
Pistoia	1.495	-5,81	1.590	-1,13
Prato	2.047	-1,98	1.890	-3,89
Siena	2.135	-4,18	1.379	-3,81
Toscana	2.201	-2,95	1.842	-2,76

Fonte: elaborazioni su banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in Rapporto Immobiliare 2017, Agenzia delle Entrate

3.3. Gli acquisti con mutuo

La prosecuzione della ripresa del mercato immobiliare ha indubbiamente, tra le proprie ragion d'essere, la ripartenza del mercato dei mutui, in crescita negli ultimi 3-4 anni anche grazie al "traino" delle surroghe².

A livello generale le banche hanno ripreso ad erogare – seppure con condizioni più stringenti e con un capitale unitario più basso rispetto agli anni pre-2008, per un atteggiamento più prudente assunto dalle banche e dalle stesse famiglie – anche grazie alla riduzione dei tassi di interesse (di quelli applicati dalla Banca Centrale Europea, che si riflettono poi anche sui tassi di riferimento per la clientela).

Come si vede dalle figure 3.2 e 3.3, seppur ancora lontani dal valore iniziale della serie storica, il 2016 segna un deciso riavvicinamento ai valori pre-2012. Nell'ultimo anno il mercato dei mutui in Toscana ha fatto registrare

² La surrogazione del mutuo è il trasferimento del mutuo ipotecario, quindi del contratto stipulato con la banca per l'acquisto della prima casa, ad un'altra banca perché offre condizioni più favorevoli e quindi vantaggiose per il cliente.

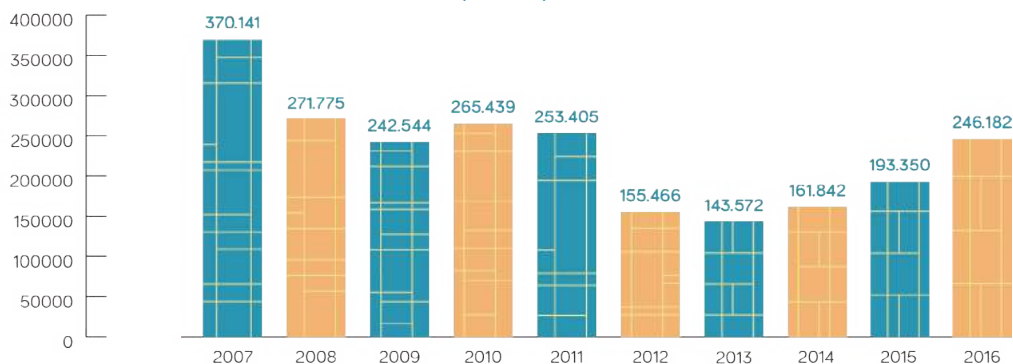
I mutui si confermano fondamentale traino del mercato delle compravendite immobiliari





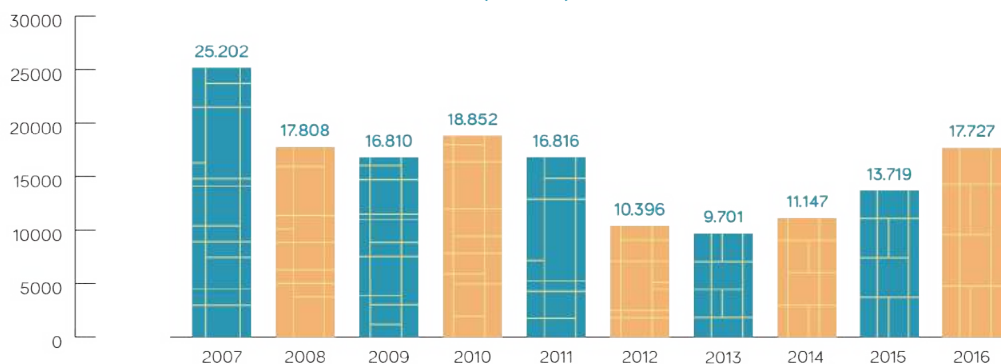
una performance migliore rispetto al dato nazionale, con un saldo annuale positivo del 29,2%, contro il +21,5% registrato in Italia. È ragionevole pensare che tale dinamica positiva possa proseguire e rafforzarsi negli anni a seguire, considerando il fatto che il Governatore della Banca Centrale Europea, Mario Draghi, ha confermato come i tassi di interesse resteranno bassi ancora a lungo, aiutando di fatto il ricorso al mercato del credito (anche) per l'acquisto dell'abitazione³.

FIGURA 3.2 - L'ANDAMENTO DEGLI ACQUISTI CON ACCENSIONE DI MUTUO IPOTECARIO IN ITALIA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

FIGURA 3.3 - L'ANDAMENTO DEGLI ACQUISTI CON ACCENSIONE DI MUTUO IPOTECARIO IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



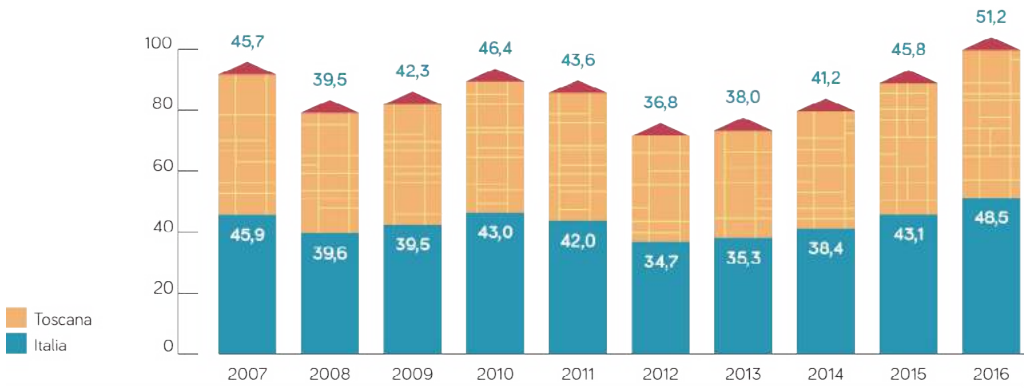
Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

³ Huffington Post, Bce, Mario Draghi respinge l'assalto tedesco. I tassi resteranno bassi ancora a lungo, Qe oltre il 2017 se necessario, 9 marzo 2017, http://www.huffingtonpost.it/2017/03/09/schaeuble-draghi-bce_n_15259524.html



Il contributo dato dai mutui ipotecari alla ripresa del mercato immobiliare appare con maggiore evidenza dalla figura 3.4, dove si mostra l'incidenza degli acquisti di immobili con accensione di un mutuo ipotecario sul totale degli acquisti in Italia e in Toscana tra il 2007 e il 2016: come si vede, proprio nel 2016 il dato raggiunge il proprio apice all'interno dell'ultimo decennio, in Italia ma soprattutto in Toscana, dove gli acquisti con mutuo superano la metà del totale (51,2%).

FIGURA 3.4 - L'INCIDENZA DEGLI ACQUISTI DI IMMOBILI CON ACCENSIONE DI UN MUTUO IPOTECARIO SUL TOTALE DEGLI ACQUISTI IN ITALIA E IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. PERC.)



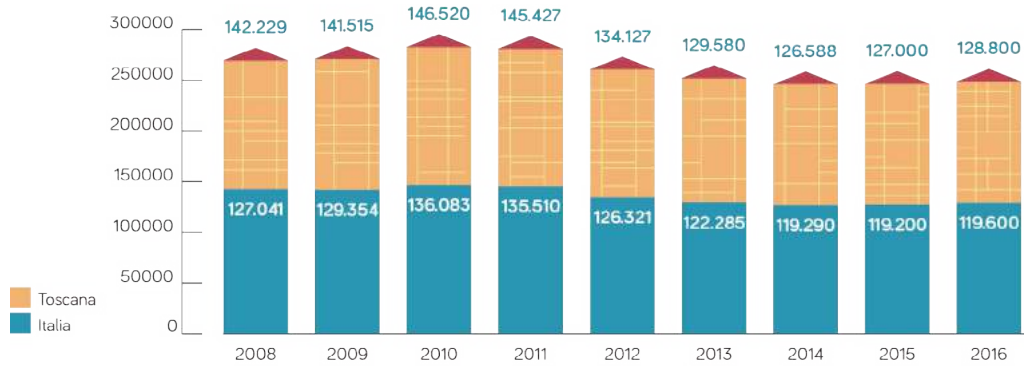
Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

Come accennato in precedenza, alla crescita sostenuta dei mutui osservata in particolare nell'ultimo anno ha continuato a corrispondere un atteggiamento prudentiale da parte degli istituti di credito e delle stesse famiglie rispetto al valore dei mutui concessi/richiesti. Il dato, in leggera crescita, appare comunque stabile nell'ultimo triennio; il valore medio unitario dei mutui ipotecari concessi in Toscana (128.800 €) risulta comunque ben al di sopra del dato nazionale, anche tenendo conto del maggiore valore delle abitazioni (e quindi, dei relativi prezzi di compravendita) che caratterizza la Toscana rispetto alla media italiana.





FIGURA 3.5 - IL VALORE MEDIO UNITARIO DEL CAPITALE DEI MUTUI IPOTECARI ACCESI PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE IN ITALIA E IN TOSCANA TRA IL 2007 E IL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate, Rapporto immobiliare 2017.

IL MERCATO DELLE LOCAZIONI

4.1 I canoni di locazione

Come evidenziato nelle precedenti edizioni di questo Rapporto, anche il mercato delle locazioni ha subito negli ultimi anni l'impatto della crisi economico-finanziaria partita nel 2008. Il calo dei prezzi ha riguardato tutti i territori, con una tenuta leggermente migliore per le zone centrali e di maggiore pregio.

Nell'ultimo anno, analogamente a quanto rilevato per il mercato delle compravendite, non si segnalano scostamenti significativi nel livello dei prezzi, che subiscono qualche leggera flessione per le abitazioni libere nelle zone centrali di Firenze (-3,4%) e Pisa (-2,6%), a fronte di una leggera crescita per le aree semicentrali del capoluogo (+2,4%) e di quelle periferiche di Grosseto (+5,7%) e Lucca (+2,2%).

Ancora stabili
i prezzi degli affitti

TABELLA 4.1 - GLI IMPORTI (IN EURO) DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI LIBERE NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA (IN EURO PER M²/ANNO, SPESE ESCLUSE, QUOTAZIONI RIFERITE AD ALLOGGI TRA I 60 E I 120 M²) - AUTUNNO 2015 E AUTUNNO 2016

COMUNE	CENTRO			SEMICENTRO			PERIFERIA		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Arezzo	130,00	130,00	0,0	94,00	94,00	0,0	74,00	74,00	0,0
Firenze	238,00	230,00	-3,4	164,00	168,00	2,4	136,00	136,00	0,0
Grosseto	110,00	110,00	0,0	90,00	90,00	0,0	70,00	74,00	5,7
Livorno	140,00	140,00	0,0	110,00	110,00	0,0	98,00	98,00	0,0



COMUNE	CENTRO			SEMICENTRO			PERIFERIA		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Lucca	138,00	138,00	0,0	106,00	106,00	0,0	92,00	94,00	2,2
Massa e Carrara	110,00	110,00	0,0	90,00	90,00	0,0	84,00	84,00	0,0
Pisa	154,00	150,00	-2,6	122,00	120,00	-1,6	100,00	100,00	0,0
Pistoia	120,00	120,00	0,0	96,00	96,00	0,0	82,00	82,00	0,0
Prato	136,00	136,00	0,0	116,00	116,00	0,0	96,00	96,00	0,0
Siena	194,00	194,00	0,0	132,00	132,00	0,0	108,00	108,00	0,0

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, Il consulente immobiliare.

Anche gli importi dei canoni di locazione delle proroghe delle locazioni nei comuni toscani capoluogo di provincia stentano a ripartire (tabella 4.2). Sep-pure a macchia di leopardo sul territorio regionale, sono le zone periferiche quelle che segnalano una leggera crescita degli importi medi, mentre le zone centrali si mantengono stabili, ad eccezione di Massa Carrara, in leggera cre-scita (+2,1%), e di Pisa, in arretramento (-3%).

TABELLA 4.2 - GLI IMPORTI (IN EURO) DEI CANONI DELLE PROROGHE DELLE LOCAZIONI NEI COMUNI TOSCANI CAPOLUOGO DI PROVINCIA (IN EURO PER M²/ANNO, SPESE ESCLUSE, QUOTAZIONI RIFERITE AD ALLOGGI TRA I 60 E I 120 M²) - AUTUNNO 2015 E AUTUNNO 2016

COMUNE	CENTRO			SEMICENTRO			PERIFERIA		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Arezzo	116,00	116,00	0,0	82,00	82,00	0,0	62,00	64,00	3,2
Firenze	210,00	210,00	0,0	142,00	148,00	4,2	116,00	116,00	0,0
Grosseto	100,00	100,00	0,0	86,00	88,00	2,3	64,00	66,00	3,1
Livorno	130,00	130,00	0,0	100,00	100,00	0,0	94,00	94,00	0,0
Lucca	126,00	126,00	0,0	100,00	100,00	0,0	82,00	84,00	2,4
Massa e Carrara	96,00	98,00	2,1	78,00	80,00	2,6	74,00	74,00	0,0
Pisa	134,00	130,00	-3,0	112,00	110,00	-1,8	94,00	94,00	0,0
Pistoia	110,00	110,00	0,0	86,00	86,00	0,0	74,00	78,00	5,4
Prato	130,00	130,00	0,0	106,00	108,00	1,9	92,00	94,00	2,2
Siena	150,00	150,00	0,0	124,00	124,00	0,0	98,00	98,00	0,0

Fonte: elaborazioni su dati Il Sole 24 Ore, Il consulente immobiliare.





Il mercato degli affitti evidenzia quindi ancora una situazione di perdurante difficoltà, non coincidente invece con la ritrovata dinamicità del mercato delle compravendite; proprio quest'ultimo aspetto, poi, rappresenta un fattore che almeno nel breve periodo non consentirà un'immediata ripresa dei prezzi degli affitti, poiché risulta minore il numero di coloro che si rivolgerà al mercato delle locazioni immobiliari. Nel frattempo, i costi degli affitti restano più bassi rispetto a quelli di dieci anni fa.

4.2 Le misure di sostegno alla locazione

4.2.1 Il Fondo sociale per l'affitto ex lege n. 431/98

Dopo lo stanziamento di 200 milioni di euro per il biennio 2014-2015 (decreto legge 28 marzo 2014, n. 47¹) il Fondo nazionale per il sostegno alle abitazioni in locazione non è stato rifinanziato per il 2016, così come già successo nel 2013. Da tale Fondo la Toscana aveva ricevuto 12,5 milioni di euro complessivi per il biennio 2014-2015 destinati al sostegno alla locazione.

TABELLA 4.3 - LE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO TRA IL 2010 E IL 2016

ANNO	STANZIAMENTO MINISTERIALE	TRASFERIMENTO ALLA TOSCANA
2010	181.101.060,00	10.402.999,85
2011	141.268.540,94	8.884.878,95
2012	9.896.732,00	628.258,72
2013	0,00	0,00
2014	100.000.000,00	6.254.060,52
2015	100.000.000,00	6.254.060,52
2016	0,00	0,00

Fonte: elaborazioni su dati Ministero delle infrastrutture, decreti di ripartizione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

Azzerate le risorse nazionali del Fondo sociale per l'affitto

L'azzeramento delle risorse nazionali del Fondo sono state compensate solo in parte da un aumento delle risorse stanziate dalla Regione, passate dai 2 milioni di euro del 2015 ai 5 milioni del 2016; anche le risorse stanziate dai Comuni hanno subito una contrazione nell'ultimo anno (da 6 a 5,4 milioni

¹ Convertito dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.



di euro), contribuendo ad una dotazione complessiva del Fondo sociale per l'affitto pari a 10,4 milioni di euro. Tale dato rappresenta il valore più basso del Fondo negli ultimi sette anni: tale dinamica ha risentito negativamente, soprattutto, dell'andamento ciclico – e poi dell'azzeramento – dei fondi ministeriali e della riduzione delle risorse regionali.

TABELLA 4.4 - LE RISORSE COMPLESSIVE (IN EURO) DEL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO STANZIATE IN TOSCANA TRA IL 2010 ED IL 2016

ANNO	RISORSE STATALI	RISORSE REGIONALI	RISORSE COMUNALI	RISORSE TOTALI
2010	10.402.999,85	6.500.000,00	7.942.110,49	24.845.110,34
2011	8.884.878,95	8.000.000,00	7.543.454,00	24.428.332,95
2012	628.258,72	14.000.000,00	8.874.673,40	23.502.932,12
2013	0	11.500.000,00	6.578.555,16	18.078.555,16
2014	6.254.060,52	7.987.690,47	6.028.686,00	20.270.436,99
2015	6.254.060,52	2.000.000,00	6.019.364,74	14.273.425,28
2016	0,00	5.000.000,00	5.440.990,00*	10.440.990,00**

*: Dato dichiarato dai Comuni prima dell'apertura dei bandi.

**.: Più utilizzo risorse fondi morosità incolpevole: Firenze € 1.169.112,00, Grosseto € 369.483,00.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Le figure 4.1 e 4.2 mostrano la dinamica riscontrata in Toscana nella domanda di contributo affitto tra il 2011 e il 2016 e la capacità di soddisfazione della stessa attraverso le risorse pubbliche stanziat².

² Relativamente alle modalità di erogazione dei contributi, con la deliberazione della Giunta Regionale 6 aprile 2009, n. 265, sono state impartite alcune disposizioni da prevedere nei bandi comunali. Di seguito se ne descrivono gli elementi più rilevanti:

- il requisito economico di accesso: è prevista la suddivisione dei richiedenti in due fasce: la fascia A (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS e un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 14%) e la fascia B (comprendente i nuclei familiari con un valore ISE compreso tra l'importo corrispondente a due pensioni minime INPS ed 26.390 euro, un'incidenza del canone su tale valore non inferiore al 24% e un valore ISEE non superiore al limite per l'accesso all'Erp);
- l'importo del contributo: per la fascia A deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 14%, nei limiti di un massimale annuo di 3.100 euro, mentre per la fascia B deve essere tale da ridurre l'incidenza del canone sul valore ISE al 24%, nei limiti di un massimale annuo di 2.325 euro;
- la graduatoria: deve essere definita, per ciascuna fascia, sulla base della percentuale di incidenza del canone sul valore ISEE;
- i soggetti con "ISE zero o incongruo": sono ammessi solo in presenza di una certificazione

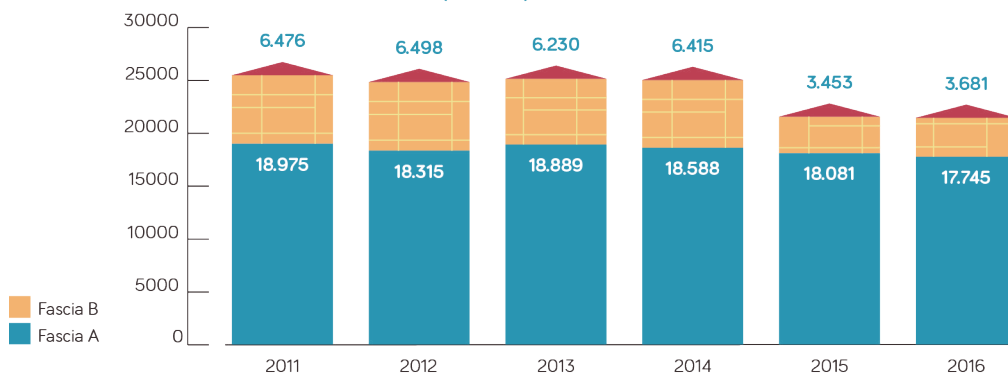
2016

21.426 domande di contributo affitto presentate





FIGURA 4.1 – LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2011 AL 2016, DISTINTE TRA FASCIA A E FASCIA B (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Il numero di domande di contributo affitto presentate nel 2016 (21.426) si presenta stabile rispetto all'anno precedente, ma inferiore rispetto alle altre annualità presentate nella serie storica a disposizione. Si conferma l'allineamento verso il basso delle domande presentate per la fascia B, cui sono destinate un numero inferiore di risorse.

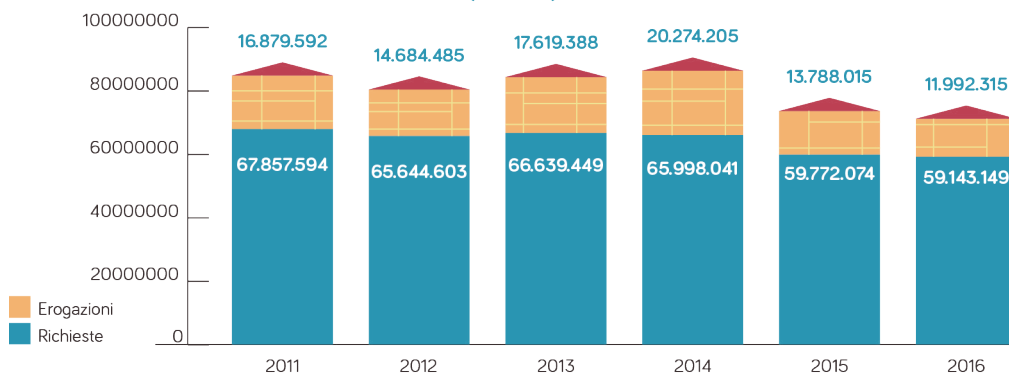
Nel 2016, rispetto all'annualità precedente, si è registrata una sostanziale stabilità nel numero di richieste di contributo affitto (-1%), cui ha però corrisposto un arretramento più significativo delle erogazioni del contributo da parte dei Comuni (-13%), in ragione delle minori risorse a disposizione.

che attesti l'assistenza da parte dei servizi sociali o di un'autocertificazione circa la fonte che garantisce il loro sostentamento;

- e. gli studenti universitari: si fa riferimento all'ISE/ISEE del soggetto di cui sono fiscalmente a carico;
- f. il divieto di cumulo: il contributo non può essere cumulato con altri benefici pubblici erogati a titolo di sostegno alloggiativo.



FIGURA 4.2 - L'IMPORTO COMPLESSIVO RICHIESTO ED EROGATO PER LE DOMANDE DI CONTRIBUTO AFFITTO PRESENTATE DAL 2011 AL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Le tabelle 4.5 e 4.6 mostrano la distribuzione su base provinciale delle richieste di contributo e delle relative erogazioni, indicando anche il livello di copertura della domanda. La fascia A, che rappresenta i nuclei familiari in condizioni di maggiore fragilità economica, costituisce l'82,8% di tutte le domande presentate a livello regionale: tale indicatore raggiunge valori ben più elevati a Pistoia (88,1%), Grosseto (87%) e Lucca (86,5%).

TABELLA 4.5 - LE RICHIESTE DEL CONTRIBUTO AFFITTO (ANNO 2016)

PROVINCIA	RICHIESTE					
	FASCIA A		FASCIA B		TOTALE	
	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO
Arezzo	1.241	3.608.722	263	330.876	1.504	3.939.598
Empoli	953	2.832.331	268	443.271	1.221	3.275.602
Firenze	2.708	8.208.377	605	1.239.524	3.313	9.447.901
Grosseto	1.310	3.813.383	196	314.041	1.506	4.127.424
Livorno	1.893	5.683.251	334	587.803	2.227	6.271.054
Lucca	1.888	5.598.944	295	497.811	2.183	6.096.755
Massa Carrara	1.086	3.179.988	200	343.960	1.286	3.523.948
Pisa	2.684	7.999.627	606	1.073.451	3.290	9.073.078
Pistoia	1.628	4.886.496	220	372.992	1.848	5.259.488





PROVINCIA	RICHIESTE					
	FASCIA A		FASCIA B		TOTALE	
	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO	NR.	IMPORTO
Prato	1.033	3.151.423	289	586.307	1.322	3.737.730
Siena	1.321	3.874.559	405	516.012	1.726	4.390.571
Totale	17.745	52.837.101	3.681	6.306.048	21.426	59.143.149

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

TABELLA 4.6 - LE EROGAZIONI COMPLESSIVE (IN EURO) DEL CONTRIBUTO AFFITTO (ANNO 2016)

PROVINCIA	RICHIESTE IMPORTO (A)	EROGAZIONI IMPORTO (B)	EROGAZIONI, DI CUI CON CONTRIBUTI COMUNALI	DIFFERENZA IMPORTO (A-B)	B/A*100
Arezzo	3.939.598	524.248	101.419	3.415.350	13,3
Empoli	3.275.602	785.074	325.144	2.490.528	24,0
Firenze	9.447.901	2.034.591	1.000.082	7.413.310	21,5
Grosseto	4.127.424	862.282	492.799	3.265.142	20,9
Livorno	6.271.054	1.104.539	410.967	5.166.515	17,6
Lucca	6.096.755	1.326.995	619.463	4.769.760	21,8
Massa Carrara	3.523.948	902.432	490.616	2.621.516	25,6
Pisa	9.073.078	1.797.228	802.056	7.275.850	19,8
Pistoia	5.259.488	1.146.528	536.702	4.112.960	21,8
Prato	3.737.730	367.429	7.350	3.370.301	9,8
Siena	4.390.571	1.140.969	654.392	3.249.602	26
Totale	59.143.149	11.992.315	5.440.990	47.150.834	20,3

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

54,6%
dei contributi erogati nel 2016 sono costituiti da risorse regionali

Il tasso di soddisfazione delle domande raggiunge, a livello regionale, il 20,3% con quasi 12 milioni di euro erogati, di cui 5,4 milioni da risorse dei Comuni. La percentuale di soddisfazione delle domande risulta più elevata nelle province di Massa Carrara (25,6%) ed Empoli (24%), mentre i valori più bassi si registrano a Prato (9,8%) e ad Arezzo (13,3%).



Per quanto riguarda le domande non ammesse al contributo affitto, le principali motivazioni sono state le seguenti:

- Incidenza del canone di locazione su ISE inferiore ai limiti fissati (15,6%);
- ISE o ISEE superiori rispetto a quanto individuato come tetto per l'accesso (8,9%);
- Mancanza del requisito della residenza (7%).

4.2.2 Il contributo per l'autonomia abitativa dei giovani (progetto "Giovanisì")

In Toscana, così come in Italia, i giovani escono dal nucleo familiare di origine con un ritardo cronico rispetto ai coetanei europei. La lunga permanenza nel nucleo dei genitori - secondo Eurostat in Italia il 50,6% dei giovani tra i 25 e i 34 anni vive con i genitori, a fronte di una media europea del 28,7% - è il risultato di condizioni di contesto oggettivamente sfavorevoli (difficoltà ad entrare in maniera stabile nel mercato del lavoro) e di attitudini culturali, ma anche causa della posticipazione delle principali scelte della vita adulta (costituire una famiglia autonoma, avere dei figli).

Giovanisì è il progetto della Regione Toscana per l'autonomia dei giovani finanziato con risorse nazionali, regionali ed europee e strutturato in 6 macroaree (Tirocini, Casa, Servizio civile, Fare Impresa, Lavoro, Studio e Formazione). Nell'ambito degli interventi per l'autonomia abitativa dalla famiglia di origine, la Regione Toscana, con bandi aperti periodicamente, prevede contributi di durata triennale per il sostegno al pagamento dell'affitto. Si tratta di una misura decisa con legge regionale 29 dicembre 2010, n. 65 (legge finanziaria per l'anno 2011) al fine di favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia e la loro autonomia abitativa, ovvero la costituzione da parte dei giovani di un proprio nucleo familiare avente una delle seguenti composizioni:

- Un solo genitore con figli;
- Coppia coniugata o convivente more uxorio;
- Coppia costituita da giovani provenienti da due distinti nuclei familiari di origine;
- Persone singole;
- Due o più giovani, non legati da rapporti di parentela, che intendono costituire una solidale coabitazione, condividendo oneri e responsabilità della conduzione dell'alloggio.





Possono accedere i giovani dai 18 ai 34 anni. I criteri di accesso alla prestazione sono stati definiti con la deliberazione della Giunta Regionale n. 758/2012 e ss.mm.ii. e dai bandi regionali, prevedendo:

- Cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione europea oppure, se straniera, possesso dei requisiti previsti dall'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286;
- Residenza in Toscana da almeno due anni, presso il nucleo familiare di origine;
- Titolarità di un reddito complessivo ai fini Irpef non superiore, a livello individuale, a 35.000 euro; a livello familiare, a 45.000 euro per le coppie (coniugate e non) e le coabitazioni tra due giovani; a 55.000 euro per le coabitazioni tra tre o più giovani;
- Valore ISEE della famiglia di origine non superiore a 40.000 euro;
- Intenzione di sottoscrivere un regolare contratto di locazione a carattere non transitorio;
- Non titolarità di altri contributi o benefici pubblici erogati per la medesima finalità;
- Non titolarità, per una quota superiore al 30%, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa;
- Non titolarità di contratti di locazione ad uso abitativo.

L'importo del contributo (erogabile per un periodo massimo di tre anni) varia tra 1.800 e 4.200 euro, sulla base del reddito del nuovo nucleo familiare e della presenza di figli.

Complessivamente, dal 2012 al 2015 (con la pubblicazione di cinque bandi) hanno beneficiato dei contributi toscani 5.301 giovani toscani (4.138 contratti di affitti finanziati)³, per un contributo complessivo di 54,5 milioni di euro.

Le domande pervenute al termine dell'ultimo bando, scaduto il 31 gennaio 2015, sono state superiori al numero dei contributi previsti dalle risorse stanziare; le 400 domande risultate idonee ma non ammesse al finanziamento in una prima fase (Decreto n.3132 del 3 luglio 2015) sono state successivamente finanziate dalla Regione (Decreto n.4476 del 29 settembre 2015), coprendo la totalità delle 1.476 domande di contributo valutate idonee (tabella 4.7).

³ <http://giovanesi.it/2017/01/18/giovanesi-rossi-meno-risorse-dallo-stato-ma-riproporranno-il-bando-sugli-affitti/>





TABELLA 4.7 – LE DOMANDE PRESENTATE, AMMESSE E I BENEFICIARI DEI CONTRIBUTI EROGATI A VALERE SUL 5° BANDO GIOVANISÌ(*) (VAL. ASS. E PERC.) ED IL TASSO DI SODDISFAZIONE DELLE DOMANDE AMMESSE

PROVINCIA	PRESENTATE (A)		AMMESSE (B)		NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI (C) (**)		TASSO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA (B/C*100)
	NR.	%	NR.	%	NR.	%	
Arezzo	333	12,0	195	13,2	195	13,2	100
Firenze	627	22,6	343	23,2	343	23,2	100
Grosseto	143	5,2	79	5,4	79	5,4	100
Livorno	304	11,0	166	11,2	166	11,2	100
Lucca	300	10,8	146	9,9	146	9,9	100
Massa Carrara	190	6,9	96	6,5	96	6,5	100
Pisa	303	10,9	158	10,7	158	10,7	100
Pistoia	188	6,8	90	6,1	90	6,1	100
Prato	232	8,4	130	8,8	130	8,8	100
Siena	137	4,9	72	4,9	72	4,9	100
Non disp.	12	0,4	1	0,1	1	0,1	100
Toscana	2.769	100,0	1.476	100,0	1.476	100,0	100

(*) "Misure a sostegno dell'autonomia abitativa dei giovani. Contributo al pagamento del canone di locazione" (quarta "finestra") DD 5882 del 03/12/2014, scaduto il 31 gennaio 2015.

(**) La Regione Toscana ha approvato il Decreto dirigenziale n. 4476 del 29.9.2015 con il quale sono ammesse a contributo anche le 462 domande ritenute inizialmente "idonee ma non finanziabili".

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

La tabella 4.8 riporta la tipologia di nucleo familiare beneficiario dell'intervento, così come risultante dalle graduatorie 2015: il 73,4% è costituito da persone singole, il 15,7% da nuove coppie, il 5,9% da coppie coniugate, il 4,4% da nuclei monoparentali.





TABELLA 4.8 - LA DISTRIBUZIONE PER CATEGORIA DI APPARTENENZA DEI NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI DEL CONTRIBUTO A VALERE SUL 5° BANDO GIOVANISÌ (VAL. ASS. E PERC.)

CATEGORIA FAMILIARE	NR.	%
Nucleo monoparentale	65	4,4
Coppia coniugata	87	5,9
Nuova coppia	231	15,7
Persone singole	1.083	73,4
Due o più giovani	10	0,7
Totale	1.476	100

Fonte: elaborazione su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

BOX 4.1 - EFFETTO GIOVANISÌ. L'ANALISI E LE VALUTAZIONI DI IRPET SUL PROGETTO DELLA REGIONE TOSCANA PER L'AUTONOMIA DEI GIOVANI

Nel luglio 2016 l'Irpet ha pubblicato il rapporto *"Le politiche di sostegno all'autonomia abitativa delle giovani generazioni. L'impatto dei primi due bandi GiovaniSì Casa"*.

Primo obiettivo dell'analisi è stato quello di valutare se la misura abbia incentivato la propensione dei giovani a uscire dalla famiglia di origine per conquistare la propria indipendenza residenziale. Il secondo obiettivo ha riguardato la continuità dell'impatto della politica, esaminando le scelte di vita del beneficiario una volta esaurito il contributo: la conferma della scelta di autonomia, oppure il ritorno nella famiglia di origine.

LA VALUTAZIONE SOGGETTIVA DEL CONTRIBUTO È POSITIVA

Nel 92% dei casi la misura, nella percezione degli intervistati, ha favorito o accelerato un percorso di autonomia: il 43% dei giovani con età compresa tra i 25 e i 34 anni beneficiari dei primi due bandi (gli unici due conclusi al momento dell'indagine) dichiara che, senza il contributo economico della Regione Toscana, non sarebbe uscito dal proprio nucleo familiare di origine a causa di difficoltà economiche; il 49% sostiene che GiovaniSì ha consentito di anticipare una





scelta che comunque avrebbe fatto. Solo l'8% degli intervistati sarebbe uscito comunque di casa, anche senza il contributo regionale.

I beneficiari del sostegno ritengono, inoltre, di avere maturato una maggiore autonomia grazie all'esperienza Giovanisi: il 43% dichiara di non poter ormai più tornare nel proprio nucleo familiare, il 41% di sentirsi più responsabile di prima. Il 14% si sentiva già responsabile precedentemente all'erogazione del contributo, mentre il restante 2% alla prima difficoltà manifesta l'intenzione di tornare a casa dei genitori.

L'INTERVENTO HA AIUTATO CHI NE HA BENEFICIATO A RENDERSI STRUTTURALMENTE AUTONOMO

La quasi totalità dei giovani beneficiari (il 94%) ha mantenuto la scelta di autonomia una volta esaurito il sostegno pubblico. Segno che la politica ha consentito ai giovani beneficiari di fare il primo passo verso un percorso di emancipazione e di avvicinamento alla vita adulta, e non si è rivelata una forma di puro e semplice assistenzialismo.

LA MISURA NON HA INCREMENTATO IN MODO SIGNIFICATIVO I FLUSSI DI USCITA DALLA FAMIGLIA DI ORIGINE. LE VALUTAZIONI QUANTITATIVE CON GRUPPI DI CONTROLLO

Coloro che hanno beneficiato della politica la giudicano quindi positivamente. Tuttavia, a causa della ridotta dimensione dell'intervento rispetto alla potenziale platea dei beneficiari, non è possibile ottenere, dalle valutazioni di natura quantitativa che sono state condotte, un riscontro di un significativo incremento delle scelte di

autonomia dei giovani per effetto della misura. Gli esercizi di valutazione⁴ effettuati da Irpet – applicati a due distinte fonti di dati, quelli campionari dell'Indagine delle Forze Lavoro dell'Istat e quelli anagrafici di tre comuni toscani – non forniscono evidenze empiriche statisticamente significative sulla propensione dei giovani ad uscire dal nucleo familiare di origine (per quanto nella fascia di età 25-34 il contributo affitto Giovanisi sembra aver in parte ridotto la distanza tra la Toscana e le regioni con cui è stato effettuato il confronto: Umbria, Marche ed Emilia Romagna). Complessivamente, conclude Irpet, l'autonomia dei giovani passa prevalentemente per un miglioramento delle condizioni del mercato del lavoro e conseguentemente di quelle di reddito. In questo contesto le politiche per la casa non possono sovvertire dinamiche che dipendono dalla situazione economica generale, pur potendo incidere sugli aspetti culturali, incentivando i giovani ad intraprendere un percorso di autonomia.

CONCLUSIONI

La misura – unica nel panorama nazionale – segna un importante elemento di discontinuità, in quanto politica pubblica dedicata ai giovani in un modello di protezione sociale,

⁴ Le tecniche utilizzate sono di diverso tipo: il metodo della differenza nelle differenze, l'analisi di regressione, l'analisi in serie storica interrotta (al fine di raccogliere la più ampia evidenza empirica Irpet ha condotto un'analisi di valutazione controfattuale, basata sullo studio della serie storica interrotta, anche sui dati anagrafici di tre importanti comuni toscani: Firenze, Prato e Livorno).





quello italiano, fortemente sbilanciato a favore delle classi di età più anziane. Complessivamente, tra il 2012 e il 2015 sono stati finanziati 4.138 contratti di affitto (il 65% delle domande ammesse); a fronte di circa 155 mila giovani toscani residenti con la famiglia di origine, i beneficiari dei cinque bandi rappresentano quindi il 2,7%.

È da sottolineare che l'universo dei circa 155 mila giovani toscani che, secondo le statistiche, ancora vivono in famiglia è costituito da una fetta non trascurabile di giovani che posticipano l'emancipazione più per scelta che per reale vincolo. A tale proposito, l'ultima indagine multiscopo Istat su *Famiglie e soggetti sociali* (2009) evidenzia che nel nostro paese circa un terzo dei giovani (il 32,4% dei 25-29enni e il 36,5% dei 30-34enni) prolunga la permanenza nella casa dei genitori perché "sta bene così". Restringendo la platea dei potenziali beneficiari ai giovani concretamente interessati a uscire dal nucleo di origine, si può stimare che la misura Giovanisì nell'arco di un quadriennio abbia coperto quasi il 4% della domanda potenziale.

La mera analisi quantitativa delle evidenze mostrate nel breve periodo

dalla macroarea "casa" di Giovanisì rischia tuttavia di sottostimare gli effetti di una politica che è andata ad operare all'interno di un contesto macro economico depressivo, caratterizzato da criticità presenti sul mercato del lavoro che hanno colpito in maniera più pesante proprio la fascia di popolazione target dell'intervento. Il lavoro, inteso nella sua capacità di garantire un reddito adeguato e non precario ai giovani, è stato indicato dai beneficiari come il principale fattore in grado di incentivare scelte di vita autonoma. Una valutazione più obiettiva del programma, quindi, potrà avvenire all'interno di un quadro generale di crescita economica e delle opportunità occupazionali. Il sostegno all'autonomia abitativa dei giovani garantito da Giovanisì, come detto in precedenza, ha segnato però anche una rottura "culturale" rispetto a un welfare oggi fortemente orientato alle fasce d'età più anziane. Anche l'impossibilità di poter effettuare una valutazione comparativa con altri programmi simili, in Italia, costituisce indubbiamente un indicatore della portata innovativa del progetto.



GLI SFRATTI

5.1 Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni

A livello nazionale, nel 2016, la situazione relativa agli sfratti sembra ancora caratterizzata da diffusa criticità: le richieste, che raggiungono il punto più elevato all'interno della serie storica a nostra disposizione, crescono del 3,1% su base annua, così come pure in crescita si segnalano le esecuzioni (+8%), queste ultime in controtendenza rispetto all'anno precedente. L'unico dato positivo proviene dai provvedimenti, in calo per il secondo anno consecutivo (-5,5%) nel 2016 rispetto all'anno precedente.

Si evidenzia inoltre che, a livello nazionale, l'88,8% dei provvedimenti di rilascio di immobili ad uso abitativo è riconducibile a morosità.

FIGURA 5.1 - I PROVVEDIMENTI DI SFRAATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN ITALIA DAL 2008 AL 2016 (VAL. ASS.)*

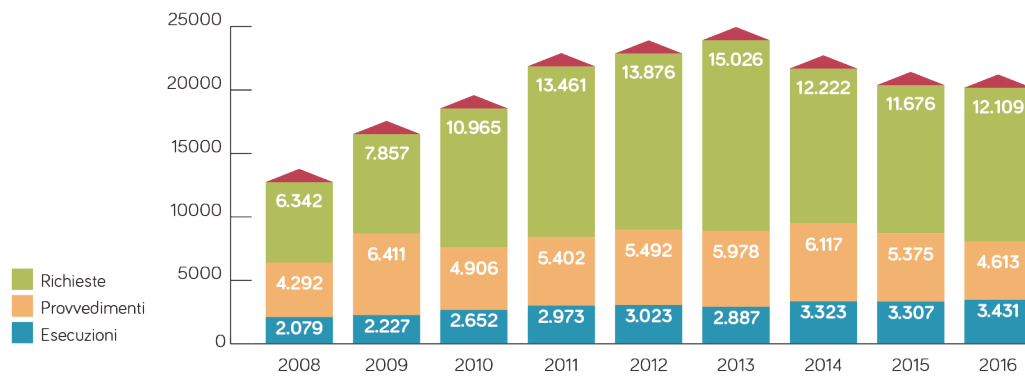


Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia.

* Alcuni valori possono differire da quelli presentati nelle precedenti edizioni, perché la fonte provvede alla raccolta dei dati definitivi sulle ultime annualità

In Toscana la situazione non si discosta dalla dinamica nazionale, evidenziando una crescita di richieste ed esecuzioni (entrambe del 3,7%), e un concomitante calo dei provvedimenti (-14,2%), che hanno raggiunto il secondo punto più basso di tutta la serie storica decennale.

FIGURA 5.2 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO RICHIESTI, EMESSI ED ESEGUITI IN TOSCANA DAL 2008 AL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, *Gli sfratti in Italia*.

La tabella 5.1 mette in relazione, per gli ultimi 5 anni, il numero di provvedimenti ed esecuzioni di sfratti con quello delle famiglie residenti in Italia e in Toscana. Come si può osservare, la Toscana presenta una maggiore densità di criticità relative agli sfratti, sia sul fronte dei provvedimenti che su quello delle esecuzioni: con riferimento ai primi, nel 2016 – pur migliorando la situazione rispetto all'anno precedente – si registra in regione un provvedimento ogni 356 famiglie, contro un provvedimento ogni 419 famiglie registrato a livello nazionale. La forbice diventa ancora più ampia, rispetto al dato italiano, se si guarda al rapporto tra numero di famiglie e quello di sfratti eseguiti: il dato toscano – in questo caso in peggioramento negli ultimi anni – è di 1/479, contro 1/732 del livello nazionale.

Nel 2016, in Toscana, le esecuzioni di sfratti raggiungono il numero più elevato degli ultimi 9 anni



TABELLA 5.1 - IL RAPPORTO TRA LE FAMIGLIE RESIDENTI, I PROVVEDIMENTI EMESSI E GLI SFRATTI ESEGUITI IN ITALIA E IN TOSCANA DAL 2012 AL 2016

ANNO	ITALIA	TOSCANA	ITALIA	TOSCANA
	FAMIGLIE/PROVVEDIMENTI	FAMIGLIE/PROVVEDIMENTI	FAMIGLIE/SFRATTI ESEGUITI	FAMIGLIE/SFRATTI ESEGUITI
2012	375	274	917	539
2013	353	275	824	572
2014	333	268	710	493
2015	395	306	789	497
2016	419	356	732	479

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, e Demostat (famiglie residenti al 1° gennaio)

Entrando nel dettaglio territoriale toscano (tabella 5.2), i dati mostrano una discreta variabilità all'interno delle dieci province. I provvedimenti di sfratto diminuiscono in quasi tutte le zone (fa eccezione Massa Carrara, +47 provvedimenti), seppur con diverse intensità: in termini percentuali si va dal -0,8% di Arezzo fino al -34,6% di Livorno. La provincia labronica segnala un calo significativo anche sul fronte delle richieste di esecuzione da parte dei proprietari di immobili (-10,2), in controtendenza rispetto al dato regionale, in crescita (+3,7%); sempre sul fronte delle richieste si evidenzia l'incremento osservato a Firenze (+9,3%) e Pisa (+8,2%).

Circa la metà degli sfratti eseguiti nel 2016 si è concentrato nelle province di Firenze (27,6%), Pisa e Prato (11,4% per entrambi i territori). In termini di saldo annuale, la provincia di Prato registra l'arretramento più marcato (-12,5%), in controtendenza con il dato regionale, mentre Livorno aumenta in maniera significativa gli sfratti eseguiti, con 95 unità in più, pari al +37,5%.

In Toscana è stato eseguito uno sfratto ogni 479 famiglie residenti

TABELLA 5.2 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO, LE RICHIESTE DI ESECUZIONE E GLI SFRATTI ESEGUITI NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2015 E NEL 2016 (VAL. ASS. E VAR. PERC.)

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO			RICHIESTE DI ESECUZIONE			SFRATTI ESEGUITI		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Arezzo	358	355	-0,8	1.702	1.770	4,0	437	511	16,9
Firenze	1.392	1.254	-9,9	4.551	4.975	9,3	975	946	-3,0
Grosseto	341	317	-7,0	306	304	-0,7	105	96	-8,6

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO			RICHIESTE DI ESECUZIONE			SFRATTI ESEGUITI		
	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %	2015	2016	VAR. %
Livorno	644	421	-34,6	520	467	-10,2	253	348	37,5
Lucca	472	445	-5,7	519	555	6,9	321	348	8,4
Massa C.	202	249	23,3	583	613	5,1	142	128	-9,9
Pisa	586	452	-22,9	474	513	8,2	381	391	2,6
Pistoia	464	399	-14,0	391	409	4,6	111	114	2,7
Prato	533	428	-19,7	2.038	1.901	-6,7	448	392	-12,5
Siena	383	293	-23,5	592	602	1,7	134	157	17,2
Toscana	5.375	4.613	-14,2	11.676	12.109	3,7	3.307	3.431	3,7

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia.

In Toscana i provvedimenti di sfratto per morosità, nel 2016, hanno costituito il 94,3% del totale (contro l'88,8% del dato nazionale), aumentando inoltre la propria incidenza rispetto all'anno precedente. In tutte le province la quota di provvedimenti di sfratto per morosità rispetto al totale dei provvedimenti è sopra il 92%, con picchi raggiunti a Siena (100%) e a Pistoia (96%).

TABELLA 5.4 - I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO PER MOROSITÀ EMESSI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2012 AL 2016 (VAL. ASS.)

PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Arezzo	376	409	489	352	336
Firenze	1.374	1.464	1.519	1.321	1.160
Grosseto	292	356	345	322	293
Livorno	577	621	517	614	401
Lucca	526	517	512	455	426
Massa Carrara	246	239	221	189	232
Pisa	531	604	660	546	428
Pistoia	532	565	551	447	383
Prato	738	453	632	496	399
Siena	310	365	392	370	293
Toscana	5.502	5.593	5.838	5.112	4.351

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia.



Per quanto riguarda il rapporto, all'interno delle diverse province, tra il numero di famiglie residenti e il numero di provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni (tabella 5.4), nel 2016 prosegue la tendenza positiva ravvisata lo scorso anno; soltanto Massa Carrara vede un peggioramento di tale rapporto nel confronto annuale. I dati mostrano una maggiore incidenza dei provvedimenti in rapporto alle famiglie per la provincia di Prato (1/237), criticità segnalata anche nelle precedenti annualità; le province di Siena e Pisa registrano, invece, dati migliori della media toscana e più vicini ai valori nazionali.

TABELLA 5.4 - IL RAPPORTO TRA I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E LE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2012 AL 2016

PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Arezzo	364	351	295	408	412
Firenze	295	291	283	323	360
Grosseto	324	267	281	306	328
Livorno	241	232	286	243	371
Lucca	297	314	321	359	380
Massa Carrara	337	362	373	444	358
Pisa	312	253	257	311	403
Pistoia	227	212	216	268	313
Prato	128	215	151	190	237
Siena	358	314	291	311	407
Toscana	274	275	268	306	356
Italia	375	353	333	399	419

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, e Demolstat (famiglie residenti al 1° gennaio)

La tabella 5.5 mostra invece il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e le famiglie che abitano in affitto: per il secondo anno consecutivo nel 2016 il dato regionale (2,1%) risulta in calo rispetto all'annualità precedente (2,5%). Anche i dati sotto riportati evidenziano la situazione di maggiore criticità abitativa che investe la provincia di Prato, dove il rapporto tra provvedimenti di sfratto e nuclei familiari in affitto è del 3,2%, seppure in calo rispetto al 4% registrato nel 2015.



TABELLA 55 - IL RAPPORTO TRA I PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI E LE FAMIGLIE CHE ABITANO IN AFFITTO NELLE PROVINCE TOSCANE NEL 2016

PROVINCIA	PROVVEDIMENTI DI SFRATTO (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B) (*)	A/B*100
Arezzo	355	18.134	2,0
Firenze	1254	62.593	2,0
Grosseto	317	11.407	2,8
Livorno	421	19.638	2,1
Lucca	445	19.076	2,3
Massa Carrara	249	10.709	2,3
Pisa	452	23.090	2,0
Pistoia	399	16.903	2,4
Prato	428	13.488	3,2
Siena	293	17.093	1,7
Toscana	4.613	212.131	2,1

(*) Al netto delle famiglie che abitano in alloggi Erp.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, e Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016

Il calcolo del rapporto tra il numero di esecuzioni di sfratti e quello delle famiglie residenti (tabella 5.6) ha invece subito un peggioramento all'interno dell'ultimo quinquennio, a causa della crescita costante delle esecuzioni registrata in Toscana negli ultimi anni. Anche in questo caso la differenza rispetto al dato nazionale appare significativa mentre, a livello provinciale, è ancora Prato a mostrare la situazione più critica, con un'esecuzione di sfratto ogni 259 famiglie residenti, seguita da Arezzo (1/286). La minore incidenza di sfratti eseguiti rispetto ai nuclei familiari residenti si registra invece a Pistoia (1/1.094) e a Grosseto (1/1.082).

TABELLA 56 - IL RAPPORTO TRA GLI SFRATTI ESEGUITI E LE FAMIGLIE RESIDENTI NELLE PROVINCE TOSCANE DAL 2012 AL 2016

PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Arezzo	599	495	408	334	286
Firenze	585	612	516	462	477
Grosseto	979	801	606	993	1082
Livorno	517	697	489	618	449





PROVINCIA	2012	2013	2014	2015	2016
Lucca	448	485	563	528	486
Massa Carrara	849	814	714	632	697
Pisa	535	661	297	478	466
Pistoia	539	737	2.340	1.122	1.094
Prato	249	233	284	226	259
Siena	713	801	740	889	760
Toscana	539	572	493	497	479
Italia	917	824	710	793	732

Fonte: elaborazioni su dati Ministero degli interni, Gli sfratti in Italia, e Demolstat (famiglie residenti al 1° gennaio)

5.2 Le misure di contrasto degli sfratti

5.2.1 Il Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole¹, operativo dal 2014, ha distribuito alle Regioni nel 2016² la cifra di 59,7 milioni di euro, in virtù del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47³ (il cosiddetto “Piano casa”) che aveva definito l’operatività del Fondo (fino al 2020) e la sua dotazione complessiva, portata a 266 milioni di euro⁴.

Con il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016, che è andato a modificare e integrare il D.M. 14 maggio 2014, sono state definite le modalità di gestione del Fondo, confermando la definizione del concetto di morosità incolpevole, intesa quale quella “situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare”⁵.

¹ Istituito con il decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

² Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016

³ Convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

⁴ In particolare, la dotazione del Fondo è stata incrementata di 15,73 milioni di euro per il 2014, di 12,73 milioni di euro per il 2015, di 59,73 milioni di euro per il 2016, di 36,03 milioni di euro per il 2017, di 46,1 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019 e di 9,5 milioni di euro per il 2020.

⁵ Le cause riportate dal D.M. che possono determinare la morosità incolpevole sono: a) la perdita



A favore dei nuclei familiari che, a causa del verificarsi delle situazioni previste, si trovano a rischio di sfratto, può essere erogato un contributo economico di importo massimo pari a 12.000 euro, a condizione che:

- la loro situazione economica derivante da regolare attività lavorativa non sia superiore a un valore ISE di 35.000 euro o a un valore ISEE di 26.000 euro;
- siano destinatari di atti di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
- siano titolari di un contratto di locazione registrato e risiedano in alloggi (non appartenenti alle categorie catastali A1, A8 o A9) oggetto di procedure di rilascio da almeno un anno;
- abbiano la cittadinanza italiana o di un paese europeo, oppure siano in possesso di un titolo di soggiorno;
- non siano titolari nella provincia di residenza di diritti reali su immobili fruibili e adeguati alle loro esigenze.

Costituiscono poi titolo di priorità nell'accesso ai contributi la presenza nel nucleo familiare di componenti ultrasessantenni, di figli minori, di persone con invalidità superiore al 74% o in carico ai servizi sociali.

I contributi sono destinati a:

- a. fino a un massimo di 8.000 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore a due anni, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- b. fino a un massimo di 6.000 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;

del lavoro a causa del licenziamento; b) una consistente riduzione dell'orario di lavoro conseguente ad accordi aziendali o sindacali; c) lo stato di cassa integrazione ordinaria o straordinaria che incida significativamente sul reddito; d) il mancato rinnovo di un contratto a tempo determinato o atipico; e) la cessazione di attività libero professionali o di imprese registrate per cause di forza maggiore o una perdita di avviamento consistente.

Sono inoltre comprese nel concetto di morosità incolpevole anche la malattia grave, l'infortunio o il decesso di un componente del nucleo familiare, se da ciò è derivata una riduzione delle entrate o la necessità di spese medico-assistenziali ingenti.





- c. assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- d. assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000,00.

Le risorse del Fondo vengono ripartite tra le Regioni⁶ sulla base di due parametri:

- il 70% viene suddiviso tra le regioni e province autonome proporzionalmente rispetto al numero dei provvedimenti di sfratto per morosità emessi a livello regionale;
- il 30% viene ripartito esclusivamente tra quelle regioni in cui sono state emanate norme per la riduzione del disagio abitativo che prevedano percorsi di accompagnamento sociale per le persone sottoposte a sfratto, anche attraverso organismi comunali⁷.

TABELLA 5.7 - LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI (L. 28.10.2014, N. 124 - ARTICOLO 6, COMMA 5) - ANNUALITÀ 2014, 2015 E 2016

REGIONI	DECRETO 14 MAGGIO 2014	DECRETO 5 DICEMBRE 2014	DECRETO 19 MARZO 2015	DECRETO 30 MARZO 2016
Piemonte	2.379.549,75	1.692.016,94	3.624.814,87	7.260.777,12
Valle d'Aosta	395.066,60	31.071,48	63.854,12	120.559,14
Lombardia	4.722.874,51	3.358.274,22	7.014.279,44	12.723.612,93
P.A. Trento	45.082,80	35.458,04	(*)	133.281,46
P.A. Bolzano	16.731,40	13.159,68	(*)	139.945,53
Veneto	1.006.009,20	791.226,00	1.751.778,25	2.887.966,92

⁶ Le Regioni, con autonomia di scelta dei criteri del riparto dei fondi, le assegnano poi alle città capoluogo e ai comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Delibera CIPE 87/2003. Sono infine i Comuni a stabilire l'idoneità dei richiedenti a beneficiare delle risorse del Fondo, concedendo i contributi agli inquilini destinatari di provvedimento di rilascio esecutivo che sottoscrivano con il proprietario dell'alloggio un nuovo contratto a canone concordato, a quelli la cui ridotta capacità economica non consenta il versamento di un deposito cauzionale per un nuovo contratto di locazione.

⁷ Si tratta di Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Marche, Campania, Umbria, Puglia, Lazio e Sicilia.



REGIONI	DECRETO 14 MAGGIO 2014	DECRETO 5 DICEMBRE 2014	DECRETO 19 MARZO 2015	DECRETO 30 MARZO 2016
Friuli Venezia Giulia	232.621,20	182.956,16	400.667,09	707.603,39
Liguria	789.901,64	561.672,35	1.097.425,83	2.017.689,69
Emilia Romagna	2.550.052,91	1.813.255,28	3.890.634,63	5.945.946,48
Toscana	2.166.521,00	1.540.539,00	2.938.201,39	5.309.375,17
Umbria	307.217,40	370.154,94	559.482,29	1.028.821,97
Marche	472.523,71	335.995,42	655.618,69	1.543.686,98
Lazio	1.628.809,00	1.962.493,25	4.175.891,80	7.584.930,81
Abruzzo	165.925,20	130.500,20	335.760,42	662.772,35
Molise	26.957,00	21.201,71	19.296,58	69.669,85
Campania	1.558.540,68	1.108.224,89	2.484.836,86	4.312.215,25
Puglia	703.672,20	847.828,44	1.794.546,03	4.898.936,04
Basilicata	20.682,20	16.266,83	29.120,29	36.955,31
Calabria	184.051,00	144.756,52	269.450,37	496.170,53
Sicilia	835.668,40	657.253,10	1.326.472,11	1.463.778,40
Sardegna	147.102,20	115.695,55	180.335,27	385.304,59
Totale	20.000.000,00	15.730.000,00	32.730.000,0	59.730.000,00

Fonte: decreti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

(*) rese indisponibili in fase di gestione ai sensi del comma 109 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 2009, n. 191

Alla Toscana, secondo i criteri sopra esposti, il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli ha destinato 5,3 milioni di euro per il 2016, la cui ripartizione per provincia nel triennio 2014-2016 è riportata all'interno della tabella 5.8.

Le differenze osservabili a livello territoriale nella diversa quota di utilizzo del Fondo vanno ricondotte ad una interpretazione più o meno estensiva della norma che ne danno i diversi territori. Una differente organizzazione dei Comuni nella gestione amministrativa del Fondo, così come anche la possibilità da parte di alcuni enti locali di poter anticipare le risorse assegnate dalla Regione rappresentano verosimilmente, inoltre, le principali ragioni alla base di queste differenze osservate a livello territoriale.



TABELLA 5.8 - LA RIPARTIZIONE PER PROVINCIA DELLE RISORSE (IN EURO) DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNUALITÀ 2014, 2015 E 2016 - GLI IMPORTI EROGATI NEGLI ANNI 2015 E 2016 E IL RIPARTO DELLE RISORSE A DISPOSIZIONE

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2014(*)	IMPORTO EROGATO NEL 2015	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2015(**)	IMPORTO EROGATO NEL 2016	RIPARTO RISORSE ANNUALITÀ 2016(***)
Arezzo	270.986,09	177.114,92	245.633,64	169.505,33	365.815,94
Firenze	908.298,71	29.400,00	714.490,66	66.700,00	1.284.150,82
Empoli	62.209,58	40.595,52	48.854,06	31.059,29	87.791,74
Grosseto	236.139,74	0	173.353,88	110.793,24	334.490,63
Livorno	411.483,73	384.774,44	259.737,00	372.028,95	637.655,97
Lucca	342.532,34	0	257.386,44	312.785,89	472.534,38
Massa Carrara	158.291,50	51.000,00	111.064,01	95.295,56	196.446,88
Pisa	400.362,47	346.934,53	331.722,94	289.690,98	567.041,27
Pistoia	374.413,12	29.681,03	281.479,69	97.884,62	464.039,39
Prato	300.271,90	0	317.619,57	64.750,00	515.009,39
Siena	242.070,82	121.080,27	196.859,50	68.273,11	384.398,76
Totale	3.707.060,00	1.180.580,71	2.938.201,39	1.678.766,97	5.309.375,17

(*) DM 14 maggio 2014 e DM 5 dicembre 2014 - Importo liquidato D.D. 4993 del 20.10.2015

(**) DM 19 marzo 2015 - Importo liquidato D.D. 688 del 17.2.2016

(***) DM 30 marzo 2016 - Importo liquidato D.D. 13481 del 22.11.2016

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

La tabella 5.9 mostra il dato relativo ai soggetti richiedenti e ai beneficiari del Fondo. In totale, nel 2016, i soggetti beneficiari sono stati 318, pari al 61,4% dei richiedenti. Il contributo medio erogato è stato pari a circa 5.400 euro (nel 2015 era stato 4.500 euro), con differenze significative a livello di LODE: il contributo medio più basso si osserva per l'empolese (3.105 euro), mentre quello più elevato a Prato (8.093 euro).



TABELLA 5.9 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI E IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2016

PROVINCIA/ CIRCONDARIO	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	MOROSITÀ ACCUMULATA DAI BENEFICIARI
Arezzo	59	34	4.985,45	251.848,39
Firenze	15	11	6.063,64	112.708,66
Empoli	10	10	3.105,93	70.747,29
Grosseto	23	21	5.275,87	133.639,67
Livorno	85	68	6.098,84	492.249,88
Lucca	94	57	5.585,46	430.722,63
Massa Carrara	28	26	3.665,21	109.873,97
Pisa	81	47	6.163,64	337.150,14
Pistoia	32	23	4.255,85	129.639,11
Prato	72	8	8.093,75	89.477,00
Siena	19	13	5.689,43	69.689,00
Totale	518	318	5.432,90	2.227.745,74

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Per quanto concerne le cause della morosità incolpevole segnalate dai 318 beneficiari del contributo destinato agli inquilini morosi incolpevoli⁸, il licenziamento copre oltre 1/3 dell'intera casistica (34,3%), seguito dal mancato rinnovo di contratti a termine (26,1%). Tra le cause non riconducibili all'ambito lavorativo, la malattia grave, l'infortunio o decesso di un familiare vengono segnalati dal 17,9% del totale dei beneficiari del contributo.



⁸ Vi sono casi che possono caratterizzarsi per multi-problematicità, presentare cioè anche più di una delle cause di morosità incolpevole richiamate.





TABELLA 5.10 - LE CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE(*) DEI SOGGETTI BENEFICIARI IL CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI NEL 2016 (VAL. ASS.)

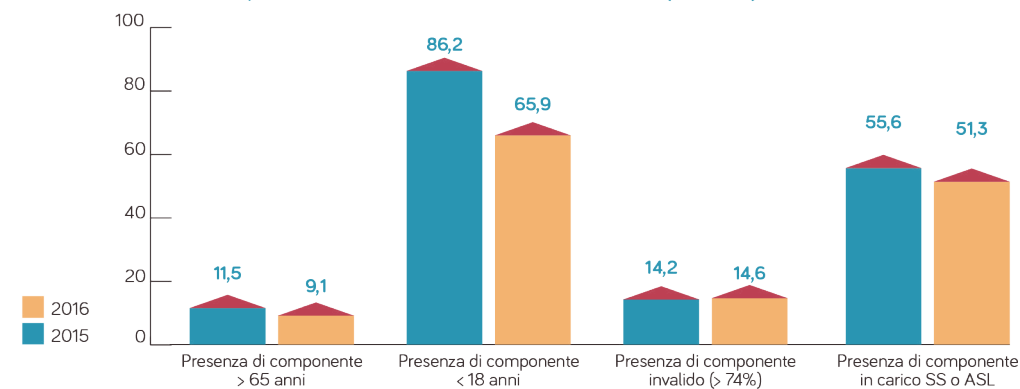
	AREZZO	FIRENZE	EMPOLI	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LICENZIAMENTO	7	7	5	4	22	21	10	14	11	4	4	109
RIDUZIONE ORARIO DI LAVORO	0	1	0	3	7	7	0	5	0	0	3	26
CASSA INTEGRAZIONE	0	1	0	1	9	0	0	1	1	0	2	15
STATO DI MOBILITÀ	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	2
MANCATO RINNOVO CONTRATTI A TERMINE O DI LAVORO ATIPICO	10	2	0	9	16	3	6	24	5	2	6	83
CESSAZIONE/RIDUZIONE DI ATTIVITÀ LIBERO PROFESSIONALE	5	0	0	0	4	10	7	1	4	0	0	31
MALATTIA GRAVE/INFORTUNIO O DECESSO DI UN FAMILIARE	6	1	5	4	15	4	9	6	0	2	5	57
ALTRI MOTIVI	12	1	0	1	6	12	4	3	7	0	0	46
N. TOTALE BENEFICIARI	34	11	10	21	68	57	26	47	23	8	13	318

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.
(*): possibili più risposte

Rispetto alle caratteristiche sociali dei soggetti beneficiari il Fondo nazionale, il grafico 5.3 mostra le evidenze relative all'ultimo biennio 2015-2016: in circa 1/3 dei nuclei familiari si registra la presenza di almeno un minore (quota in calo rispetto al 2015), mentre in poco più della metà delle famiglie beneficiarie si riscontra la presenza di un componente in carico ai servizi sociali e/o all'Asl. Nel 14,6% dei casi i dati rilevano la presenza di un componente con invalidità superiore al 74%, mentre nel 9,1% delle famiglie vi è la presenza di almeno un componente anziano.

e che coprono
l'80%
della morosità
dei destinatari
del contributo

FIGURA 5.3 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI - ANNI 2015 E 2016 (VALORI %)



Fonte: Regione Toscana, Settore politiche abitative

Dopo aver osservato risorse e dinamiche del Fondo nazionale, la tabella 5.11 mostra la suddivisione tra i LODE delle risorse regionali attribuite ed erogate alle famiglie nel 2016 per la prevenzione degli sfratti per la morosità incolpevole⁹.

5.2.2 Il Fondo regionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Nell'ultimo anno le risorse stanziare dalla Regione per il Fondo Sfratti sono state pari a 1 milione di euro, cui si aggiungono i 3,1 milioni di euro residui delle precedenti annualità. L'importo erogato dai LODE a valere sulle risorse del Fondo Sfratti è stato pari al 42,5% del totale degli importi disponibili.

Con delibera n.1004 del 17/10/2016 i LODE di Firenze e Grosseto, in considerazione della presenza di consistenti importi residui derivanti dalle annualità precedenti, sono stati autorizzati ad utilizzare tali risorse per i contributi per il canone di locazione. In entrambi i territori la quota di risorse erogate rispetto alle disponibilità si presenta bassa, rispettivamente del 25,2% e del 15,3%. Una bassa percentuale di erogazione delle risorse si presenta anche per l'empolese (19,7%) e Massa Carrara (38%). Le risorse disponibili sono state distribuite in misura pressoché totale nei territori di Prato e Arezzo, con una percentuale di risorse erogate pari a circa il 97% di quelle disponibili. Grosseto e Firenze. Sempre al 31 dicembre 2016 i LODE di Empoli e Massa

⁹ Rispetto al Fondo nazionale, rivolto ai Comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa, il Fondo regionale si rivolge all'intero territorio.



Carrara registrano, al contrario, rilevanti quote residue a valere su tale Fondo, rispettivamente dell'80,3% e del 62% del plafond disponibile. Tali evidenze possono essere ricondotte al fatto che, in alcuni casi, i LODE pubblicano i bandi solo dopo aver ricevuto l'accredito delle risorse; le successive attività di emanazione dei bandi e di stipula degli accordi con i proprietari hanno, quindi, verosimilmente spostato nel 2017 la parte più corposa di erogazione dei contributi.

TABELLA 5.11 - LE RISORSE (IN EURO) DEL "FONDO SFRATTI" ASSEGNATE AI LODE E QUELLE EROGATE NEL 2016

PROVINCIA	IMPORTO ASSEGNATO PER 2016 AI LODE (*) AL NETTO SPESE DI GESTIONE (**)	RESIDUI DA ANNI PRECEDENTI	IMPORTO DISPONIBILE PER 2016	IMPORTO EROGATO NEL 2016 AI BENEFICIARI	IMPORTO EROGATO/ RISORSE DISPONIBILI
Arezzo	154.050,00	3.722,88	157.772,88	153.551,52	97,3
Firenze	53.332,50	1609.677,35	1663.009,85	418.440,15	25,2
Empoli	97.500,00	62.551,13	160.051,13	31.511,00	19,7
Grosseto	18.817,50	433.625,19	452.442,69	69.200,49	15,3
Livorno	88.920,00	20.217,63	109.137,63	64.075,74	58,7
Lucca	87.847,50	1.107,06	88.954,56	43.867,74	49,3
Massa Carrara	40.462,50	161.386,83	201.849,33	76.689,04	38,0
Pisa	117.682,50	318.222,82	435.905,32	313.673,19	72,0
Pistoia	163.507,50	189.268,22	352.775,72	205.844,61	58,3
Prato	30.810,00	228.518,44	259.328,44	251.873,75	97,1
Siena	122.070,00	99.883,01	221.953,01	113.632,27	51,2
Totale	975.000,00	3.128.180,56	4.103.180,56	1.742.359,50	42,5

(*) Delib. Giunta Regionale 664/2016 del 12 luglio 2016

(**) Si tratta delle risorse da destinare alla copertura delle spese sostenute per la gestione dei pagamenti dei contributi, pari al 2,5% dell'importo assegnato ai LODE.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative

Rispetto al Fondo regionale di prevenzione degli sfratti, nel 2016 i soggetti richiedenti sono stati 423 (di cui 19 richieste in provincia di Pisa riferite al 2015, ma soddisfatte con risorse 2016), mentre quelli beneficiari 318 (con un tasso di copertura del 75,2%). L'importo medio erogato risulta in linea con quello del Fondo nazionale (5.479 euro) e, anche in questo caso, il picco elevato si raggiunge nel territorio pratese, con un contributo medio pari a 6.296 euro.

I contributi erogati hanno portato alla copertura di una quota pari all'80,1% dell'intera morosità accumulata dai soggetti richiedenti. In alcuni territori (Lucca e Massa Carrara) le erogazioni risultano superiori alla morosità dei beneficiari poiché i contributi, oltre che a sanare la morosità, possono essere destinati contestualmente anche a favorire il passaggio da casa a casa del nucleo familiare.

TABELLA 5.12 - I SOGGETTI RICHIEDENTI E BENEFICIARI DEL "FONDO SFRATTI" ED IL LIVELLO DELLA LORO MOROSITÀ (IN EURO) NEL 2016

PROVINCIA	SOGGETTI RICHIEDENTI	SOGGETTI BENEFICIARI	CONTRIBUTO MEDIO EROGATO	IMPORTO EROGATO NEL 2016 AI BENEFICIARI (A)	MOROSITÀ DEI BENEFICIARI (B)	A/B*100
Arezzo	38	27	5.687,09	153.551,52	202.596,49	75,8
Firenze	114	62	6.749,03	418.440,15	547.920,53	76,4
Empoli	10	7	4.501,57	31.511,00	38.855,00	81,1
Grosseto	17	14	4.942,89	69.200,49	71.074,64	97,4
Livorno	16	14	4.576,84	64.075,74	74.920,10	85,5
Lucca	9	9	4.874,19	43.867,74	36.655,92	119,7
Massa Carrara	24	19	4.036,27	76.689,04	66.809,04	114,8
Pisa	54*	52	6.032,18	313.673,19	412.563,21	76,0
Pistoia	66	50	4.116,89	205.844,61	264.745,21	77,8
Prato	40	40	6.296,84	251.873,75	302.294,30	83,3
Siena	35	24	4.734,68	113.632,27	157.694,74	72,1
Totale	423	318	5.479,12	1.742.359,50	2.176.129,18	80,1

* 19 richiedenti sono relativi all'anno 2015

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

La tabella 5.13 mostra i numeri relativi ai soggetti che nel 2016 hanno usufruito del contributo dal Fondo sfratti, suddivisi per le diverse cause della morosità incolpevole. Anche in questo caso, come osservato per il Fondo nazionale, la causa "licenziamento" rappresenta la più frequente (37,4%), seguita



dal mancato rinnovo di contratti a termine (28,3%). Tra le altre motivazioni extra ambito lavorativo, la malattia grave, l'infortunio o il decesso di un familiare rappresentano il 15,7% dell'intera casistica.

TABELLA 5.13 - LE CAUSE DELLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE(*) DEI SOGGETTI CHE HANNO USUFRUITO DEL "FONDO SFRATTI" NEL 2016 (VAL. ASS.)

	AREZZO	FIRENZE	EMPOLI	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LICENZIAMENTO	8	34	0	6	2	3	6	24	16	13	7	119
RIDUZIONE ORARIO DI LAVORO	4	7	2	6	0	2	0	1	2	3	1	22
CASSA INTEGRAZIONE	0	2	0	1	0	0	0	0	0	2	2	7
STATO DI MOBILITÀ	0	2	1	0	0	0	1	1	1	2	1	9
MANCATO RINNOVO CONTRATTI A TERMINE O DI LAVORO ATIPICO	5	13	2	3	5	0	2	30	10	8	12	90
CESSAZIONE/RIDUZIONE DI ATTIVITÀ LIBERO PROFESSIONALE	2	14	2	0	4	0	4	2	6	2	2	38
MALATTIA GRAVE/INFORTUNIO O DECESSO DI UN FAMILIARE	5	14	0	3	2	0	3	5	3	10	5	50
ALTRI MOTIVI	11	21	0	1	4	3	5	21	12	8	6	92
N. TOTALE BENEFICIARI	27	62	7	14	14	9	19	52	50	40	24	318

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

(*): possibili più risposte

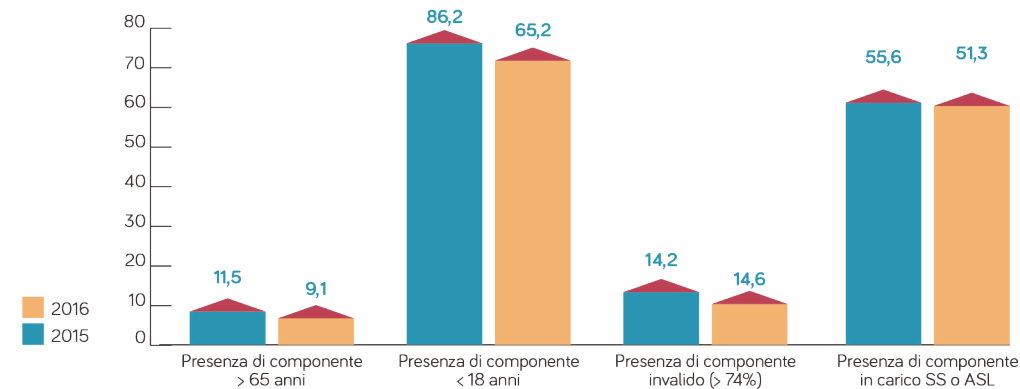
Guardando alle caratteristiche sociali dei nuclei familiari beneficiari del Fondo Sfratti, il 71,7% delle famiglie vede la presenza di almeno un componente con meno di 18 anni, mentre il 60% registra un componente in carico ai servizi sociali e/o all'ASL (una quota di circa 10 punti percentuali superiore rispetto a quanto rilevato per il fondo nazionale).

I nuclei familiari con la presenza di un componente con invalidità superiore al 74% rappresentano il 10,3% del totale, mentre quelli in cui figura un over65 costituiscono il 6,7% dei beneficiari.

Come si è visto, la presenza di figli minori e di uno o più componenti del nucleo in carico ai Servizi rappresentano le casistiche più frequenti tra le famiglie beneficiarie dei contributi, sia sul Fondo nazionale che su quello regionale, per la morosità incolpevole.



FIGURA 5.4 - CARATTERISTICHE SOCIALI DEI SOGGETTI BENEFICIARI DI CONTRIBUTO DEL "FONDO SFRATTI" - ANNI 2015 E 2016 (VALORI %)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

(*): possibili più risposte

5.3 Le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

La legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo) ha istituito le Commissioni territoriali, al fine di contenere il disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto e per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare.

Le Commissioni territoriali possono essere composte, oltre che dai Comuni del LODE¹⁰, da rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, nonché da un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio Erp operante sul territorio ed essere integrate da rappresentanti delle Prefetture e delle Questure¹¹.

¹⁰ La legge offre la possibilità di istituire più commissioni per LODE, qualora al suo interno siano presenti Comuni con più di 50.000 abitanti, a condizione che, come specificato con la deliberazione della Giunta Regionale 11 marzo 2013, n. 155, ciascuna di esse ricomprenda territori omogenei per caratteristiche delle politiche di edilizia pubblica, fenomeni migratori, aspetti di fragilità sociale e precarietà abitativa e criticità dei sistemi economici locali.

¹¹ L'importanza attribuita dalla Regione alle Commissioni è data anche dal fatto che la loro costituzione è riconosciuta quale criterio di priorità nella ripartizione tra i LODE dei finanziamenti finalizzati al sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia



Nel corso del 2016 tutte le Commissioni, dove costituite, si sono riunite almeno una volta per l'esame delle domande ricevute. Le uniche eccezioni sono date da Massa Carrara, Arezzo e Grosseto. Con riferimento a questi ultimi due LODE, si specifica:

- Arezzo: in questo LODE la Commissione non è stata ricostituita. Nel corso dell'anno 2016 il Comune di Arezzo e gli altri Comuni del LODE hanno operato per il contrasto al disagio abitativo attraverso interventi di sostegno socio-economico ed accordi con i proprietari e con gli ufficiali giudiziari per il rinvio degli sfratti per morosità. Il blocco di numerosi sfratti è stato reso possibile dall'utilizzo dei fondi statali e regionali per la morosità incolpevole.
- Grosseto: nel 2016 la commissione non si è riunita in quanto non ci sono state problematiche tali da dover convocare i sindaci. L'area tecnica del Comune di Grosseto ha provveduto nel corso del 2016 a dare risposta a n. 21 richieste di sfratto.

Nel LODE livornese le riunioni della Commissione sono state interrotte dal mese di luglio 2016 in ragione della posizione assunta dalla Prefettura di Livorno nel rifiutare richieste di graduazione in mancanza dell'assenso della proprietà. Viene inoltre segnalata l'interruzione dell'apporto dell'Agenzia per l'affitto nella messa a disposizione di alloggi a canone concordato/sostenibile.

Per quanto riguarda invece il LODE pratese, il Comune di Prato non ha investito la Commissione Territoriale per il disagio abitativo del compito istruttorio relativo alle istanze relative ai contributi nazionali per le morosità incolpevole, per il quale è stata nominata apposita Commissione Tecnica. Parimenti è stata nominata una Commissione ad hoc per l'esame delle istanze di emergenza alloggiativa.

Il LODE fiorentino, pur essendosi riunito due volte nel corso dell'anno, non ha proceduto all'istruttorio di alcuna domanda: l'obiettivo di ottenere il rinvio degli sfratti a fronte della concessione del contributo ai proprietari viene perseguito e realizzato dagli uffici comunali preposti all'emergenza abitativa. Le situazioni risolubili si risolvono "d'ufficio" senza necessità di esame da parte della commissione, le cui sedute sono invece state utilizzate per un confronto su temi di interesse comune dei suoi componenti (novità normative, nuovi bandi, ecc.).

sovvenzionata o destinati alla locazione per le famiglie in condizione di disagio abitativo.



In termini di volume di attività, la Commissione dell'Empolese Valdelsa è quella che ha esaminato il maggior numero di domande (251), seguita da quella pisana (102).

TABELLA 5.14 - L'ATTIVITÀ SVOLTA NEL 2016 DALLE COMMISSIONI TERRITORIALI PER IL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO

LODE	SEDUTE	DOMANDE	
	NR.	NR.	%
Arezzo*	-	-	-
Empolese Valdelsa	12	251	57,4
Firenze	2	-	-
Grosseto	-	-	-
Livorno	4	102	23,3
Lucca	1	8	1,8
Massa Carrara	-	-	-
Pisa	8	59	13,5
Pistoia	2	-	-
Prato	2	-	-
Siena	1**	17	3,9
Totale	32	437	100

*: La commissione non è stata ricostituita

** : La commissione si è riunita il 18.01.2017 per valutare le domande presentate nel 2016

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2016 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

In risposta alle 436 domande esaminate dalle 5 Commissioni territoriali che hanno lavorato in tal senso, nel 22,5% dei casi sono stati erogati contributi per l'accesso ad una nuova abitazione, mentre in quasi un caso su 5 le risorse economiche sono state destinate per la prevenzione dello sfratto.

Nel 10,6% dei casi i nuclei familiari sono stati inseriti in alloggi di emergenza: 30 casi nel LODE Empolese Valdelsa (rinnovi e centri di ospitalità notturna), 13 casi a Livorno (3 in alloggi Erp e 10 in altre tipologie) e 3 casi a Pisa (un alloggio Erp e 2 alloggi a canone calmierato).

Il 10,3% degli inquilini, invece, ha provveduto ad individuare soluzioni in maniera autonoma.

Nel 2016
le Commissioni
territoriali hanno
esaminato 437
domande





TABELLA 5.15 - LE MISURE ATTIVATE NEL 2016 IN RISPOSTA ALLE DOMANDE ESAMINATE DALLE COMMISSIONI

LE TIPOLOGIE DI MISURE ATTIVATE	EMPOLESE VALDELSA		LIVORNO		LUCCA		PISA		SIENA		TOTALE	
	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%	NR.	%
Procedimenti di rinvio programmato sfratti	0	0	10	9,8	0	0	9	16,1	1	5,9	20	4,6
Contributi per prevenzione sfratto	35	13,9	31	30,4	5	62,5	1	1,8	11	64,7	83	19,0
Contributi per accesso nuova abitazione	51	20,3	42	41,2	3	37,5	2	3,6	0	0	98	22,5
Inserimenti in alloggi di emergenza	30	12,0	13	12,7	0	0	3	5,4	0	0	46	10,6
Necessità di ulteriori accertamenti	44	17,5	0	0	0	0	29	51,8	3	17,6	76	17,4
Soluzione autonoma da parte degli inquilini	35	13,9	2	2	0	0	8	14,3	0	0	45	10,3
Domande inammissibili	1	0,4	4	3,9	0	0	4	7,1	2	11,8	11	2,5
Altro	85*	33,9					2**	3,6			87	20,0
Totale	251	100	102	100	8	100	58	100	17	100	436	100

*: 9 domande numero contributi economici erogati per favorire il rientro nel paese di origine (sia in Italia che all'estero); 6 domande con diniego a richieste di contributo diverse (es: acquisto arredi, spese di trasloca, ecc.); 16 domande con diniego alla richiesta di inserimento in alloggio di emergenza; 37 domande con diniego alla richiesta di contributo prevenzione sfratto; 17 domande con diniego alla richiesta di contributo per accesso a nuovo alloggio.

** : sfratti eseguiti

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione attività 2016 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

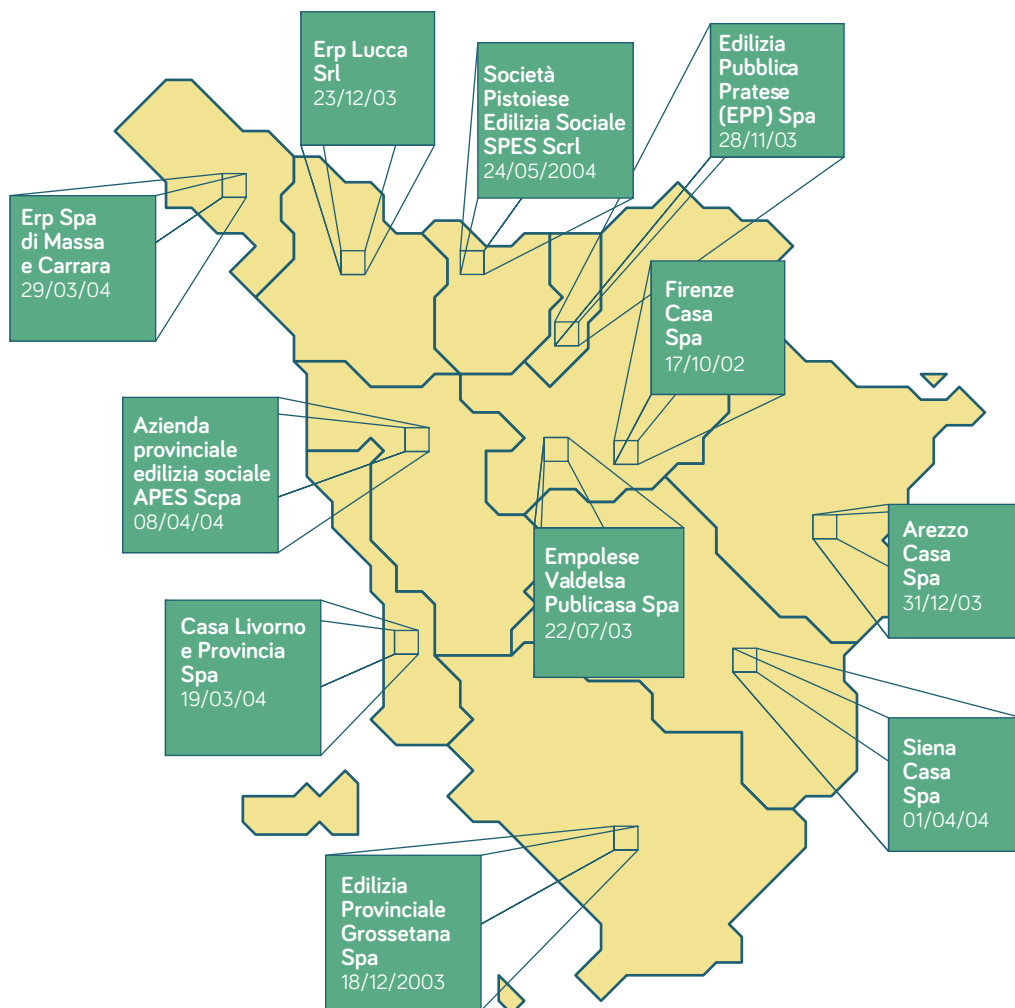
L'EDILIZIA PUBBLICA

Questa sezione del Rapporto è incentrata sull'analisi del patrimonio gestito dalle undici Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana (paragrafo 6.1), delle caratteristiche delle famiglie assegnatarie (paragrafo 6.2), della domanda di alloggi (paragrafo 6.3) e dei dati gestionali con particolare attenzione alla morosità (paragrafo 6.4). Le informazioni sono raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il settore politiche abitative della Regione Toscana, attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori (e ai Comuni per quanto riguarda le graduatorie Erp) di un'apposita scheda di rilevazione¹. I dati sono rilevati annualmente come previsto dall'art. 3 della L.R. 12 dicembre 2012, n. 75 "Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo". Le schede rilevano sia dati di stock (che fotografano i dati al 31 dicembre 2016, ad esempio il numero di unità immobiliari gestite) che di flusso (per i quali si considera il periodo di rilevazione dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, ad esempio il numero di alloggi assegnati o restituiti). I dati di stock consentono ai decisori di disporre di un dato sempre aggiornato, i dati di flusso permettono invece un confronto con le annualità precedenti.

¹ Le schede sono state inviate nel mese di maggio 2017. La rilevazione si è conclusa a settembre.



FIGURA 6.1 - LE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA OPERATIVE IN TOSCANA



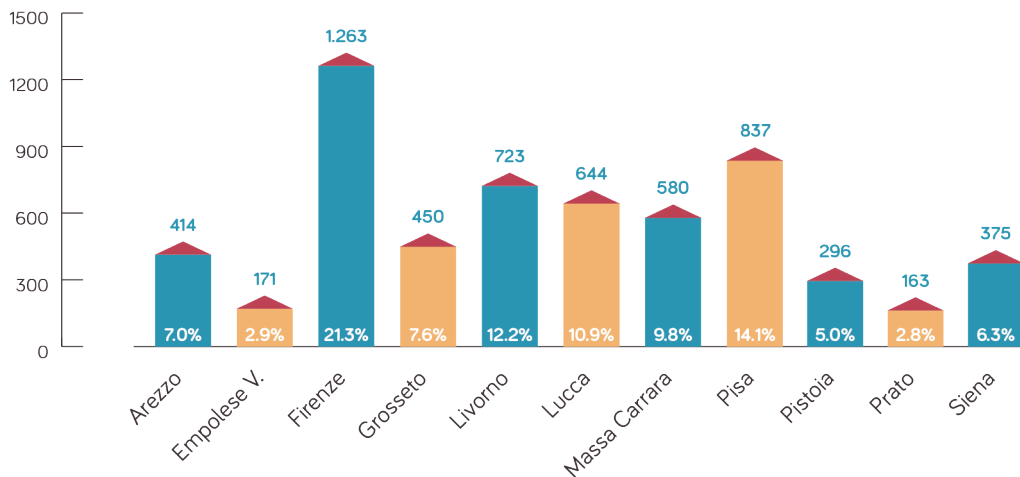
6.1 Il patrimonio

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto da 5.916 fabbricati (grafico 6.1). Di questi, 1.263 (pari al 21,3%) sono ubicati nel LODE fiorentino; seguono, per numero di fabbricati gestiti, i LODE di Pisa con 837 fabbricati (pari al 14,1%), Livorno con 723 (12,2%), Lucca con 644 (10,9%) e Massa Carrara con 580 (9,8%). I LODE con il minor numero di fabbricati sono Prato (163, pari al 2,8%) ed Empolese Valdelsa (171, pari al 2,9%).





GRAFICO 6.1 - LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER LODE (VAL. ASS. E VAL. PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Le tabelle 6.1 e 6.2 presentano la distribuzione del patrimonio Erp per anno di costruzione. Come già osservato nel precedente Rapporto, oltre la metà del patrimonio Erp toscano (53,4%) risale a un periodo antecedente gli anni Settanta. È negli anni Novanta che si interrompe la dinamica costruttiva che aveva caratterizzato i decenni precedenti: da una media di circa mille costruzioni ogni dieci anni, si passa infatti ai 222 fabbricati tra il 1990 e il 1999 e alle 280 costruzioni realizzate tra il 2000 ed il 2009. I fabbricati edificati dal 2010 in poi sono 157.

L'incidenza dei fabbricati la cui costruzione è avvenuta prima del 1970 è particolarmente significativa nei LODE di Massa Carrara (74,6%), Livorno (66,9%), Pisa (66,5%) e Lucca (63,9%). I LODE di Prato e Firenze si caratterizzano, invece, per la più bassa quota di patrimonio edificato prima degli anni Settanta (rispettivamente 38,7% e 31,4%). Osservando in quali territori incidono maggiormente i fabbricati di costruzione relativamente recente, si evidenzia la relativa minore "anzianità" di realizzazione del patrimonio afferente ai LODE di Prato (27,0% dei fabbricati costruiti dopo il 1990), Empolese Valdelsa (19,5%) e Arezzo (15,6%)². Nel LODE pratese oltre la metà dei fabbricati (85 su 163) è stata edificata dopo il 1980.

Circa 50mila unità
immobiliari erp

12.772
a Firenze

8.475
a Livorno

² Il LODE di Siena presenta un'incidenza dei fabbricati costruiti dopo il 1990 pari al 15,8%. Tale dato, così come quelli relativi ai LODE di Grosseto e Pistoia, sconta però un minor livello di significatività a causa del rilevante numero di fabbricati (circa un quinto del totale) per i quali non è disponibile l'informazione relativa all'anno di costruzione.





TABELLA 6.1- LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER ANNO DI COSTRUZIONE (VAL. ASS.)

LODE	PRIMA DEL 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	DOPO IL 2010	ND	TOT
Arezzo	74	56	54	70	95	18	34	13	0	414
Empolese V.	24	28	18	34	28	9	13	10	7	171
Firenze	140	110	121	366	299	48	66	31	82	1263
Grosseto	68	63	60	73	68	7	18	12	81	450
Livorno	145	166	172	59	96	33	26	25	1	723
Lucca	75	136	188	62	83	25	34	22	19	644
Massa C.	120	150	135	51	55	19	13	0	37	580
Pisa	189	210	144	93	111	20	33	16	21	837
Pistoia	36	29	42	61	47	11	5	7	58	296
Prato	19	19	25	15	41	20	13	11	0	163
Siena	37	34	64	48	68	12	25	10	77	375
Totale	927	1.001	1.023	932	991	222	280	157	383	5.916

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016

TABELLA 6.2 - LA DISTRIBUZIONE DEI FABBRICATI ERP PER ANNO DI COSTRUZIONE (PERC. DI RIGA) (*)

LODE	PRIMA DEL 1950	1950 1959	1960 1969	1970 1979	1980 1989	1990 1999	2000 2009	DOPO IL 2010	TOT
Arezzo	17,9	13,5	13,0	16,9	22,9	4,3	8,2	3,1	100,0
Empolese V.	14,6	17,1	11,0	20,7	17,1	5,5	7,9	6,1	100,0
Firenze	11,9	9,3	10,2	31,0	25,3	4,1	5,6	2,6	100,0
Grosseto	18,4	17,1	16,3	19,8	18,4	1,9	4,9	3,3	100,0
Livorno	20,1	23,0	23,8	8,2	13,3	4,6	3,6	3,5	100,0
Lucca	12,0	21,8	30,1	9,9	13,3	4,0	5,4	3,5	100,0
Massa Carrara	22,1	27,6	24,9	9,4	10,1	3,5	2,4	0,0	100,0
Pisa	23,2	25,7	17,6	11,4	13,6	2,5	4,0	2,0	100,0
Pistoia	15,1	12,2	17,6	25,6	19,7	4,6	2,1	2,9	100,0
Prato	11,7	11,7	15,3	9,2	25,2	12,3	8,0	6,7	100,0
Siena	12,4	11,4	21,5	16,1	22,8	4,0	8,4	3,4	100,0
Totale	16,8	18,1	18,5	16,8	17,9	4,0	5,1	2,8	100,0

(*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

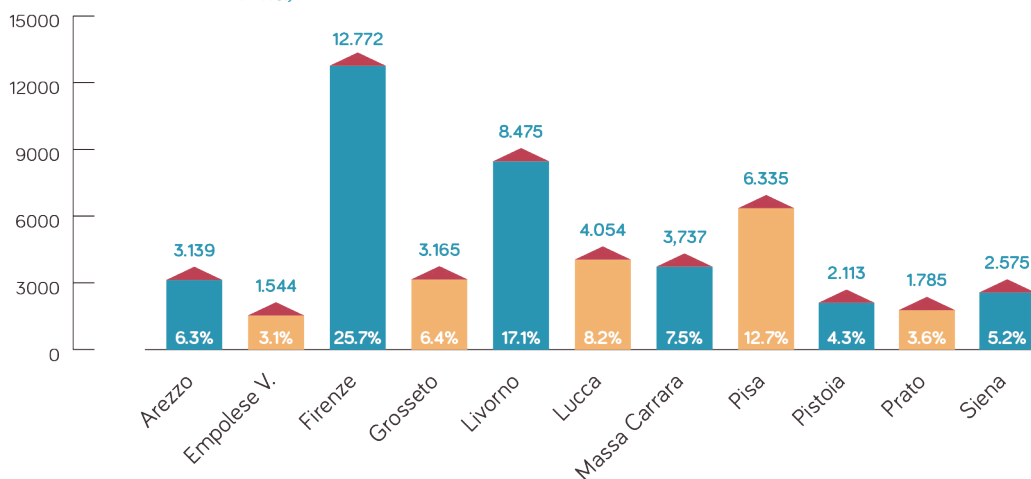




Ai 5.916 fabbricati che compongono il patrimonio Erp della Toscana corrispondono 49.694 unità immobiliari (grafico 6.2), 166 in più rispetto al dato rilevato a fine 2015 (49.528).

Di questi alloggi, 12.772 (il 25,7%) sono localizzati nel LODE di Firenze, 8.475 (17,1%) in quello di Livorno e 6.335 (12,7%) in quello pisano, per una concentrazione in tali aggregati territoriali pari al 55,5%. Seguono i LODE di Lucca con 4.054 alloggi (8,2%) e di Massa Carrara con 3.737 (7,5%). I LODE di Grosseto (3.165) e Arezzo (3.139) si collocano appena sopra la soglia delle tremila unità immobiliari gestite, mentre al di sotto di tale soglia si trovano i restanti quattro LODE: Siena (2.575), Pistoia (2.113), Prato (1.785) ed Empolese Valdelsa (1.544).

GRAFICO 6.2 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E VAL. PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

La consistenza del patrimonio Erp può essere valutata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari (tabella 6.3). L'indicatore consente di rilevare la capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica. A livello regionale tale rapporto è pari a un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie, un dato in linea con la media nazionale: secondo i dati diffusi dall'Ufficio Studi e Statistica di Federcasa³, in Italia gli alloggi Erp sono infatti 742mila (l'offerta di

³ L'Edilizia Residenziale Pubblica elemento centrale della risposta al disagio abitativo e all'abitazione sociale. Federcasa, Ufficio Studi e Statistica, maggio 2015



alloggi di edilizia residenziale pubblica si è ridotta di oltre il 20% negli ultimi 20 anni), uno ogni 34,8 famiglie⁴.

TABELLA 6.3 – IL RAPPORTO TRA LE FAMIGLIE TOSCANE E LE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E RAPP. PERC.)

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI (*)
Arezzo	146.798	3.139	46,8
Empolese Valdelsa	71.364	1.544	46,2
Firenze	383.330	12.772	30,0
Grosseto	103.813	3.165	32,8
Livorno	156.087	8.475	18,4
Lucca	168.984	4.054	41,7
Massa Carrara	89.091	3.737	23,8
Pisa	183.465	6.335	29,0
Pistoia	125.202	2.113	59,3
Prato	102.326	1.785	57,3
Siena	119.310	2.575	46,3
Totale	1.649.770	49.694	33,2

(*) Il rapporto indica il numero di famiglie residenti in Toscana per ogni alloggio Erp esistente.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2016.

I valori più bassi, indicativi di una maggiore disponibilità di alloggi rispetto alle famiglie residenti, si riscontrano nei LODE di Livorno (un alloggio ogni 18,4 famiglie), Massa Carrara (un alloggio ogni 23,8 famiglie), Pisa (un alloggio ogni 29 famiglie) e Firenze (un alloggio ogni 30 famiglie). Il rapporto risulta, invece, particolarmente elevato nei LODE di Prato e Pistoia dove si registra, rispettivamente, la presenza di un alloggio Erp ogni 57,3 e 59,3 famiglie.

Una descrizione di maggior dettaglio del patrimonio Erp può essere ricavata dalla sua scomposizione in base alla tipologia catastale (tabelle 6.4 e 6.5), alle dimensioni degli alloggi (per superficie, tabelle 6.6 e 6.7, e per numero di vani, tabelle 6.8 e 6.9) e alla classe energetica (tabelle 6.10 e 6.11).

Relativamente alla tipologia catastale, si evidenzia la prevalenza delle abi-

⁴ L'Italia è agli ultimi posti delle classifiche europee per la percentuale di alloggi sociali calcolata sul totale dello stock in affitto – assieme a Spagna, Portogallo e Grecia – sotto il 5%, contro una media intorno al 25% dei paesi del Nord Europa (Abitazioni sociali. Motore di sviluppo. Fattore di coesione. Federcasa, Ufficio Studi e Statistica, aprile 2014)

47.384

nuclei familiari residenti in alloggi erp, pari al 18,3% del totale dei nuclei familiari toscani in affitto





tazioni di tipo economico (23.144 unità, pari al 47,4% del totale), seguite da quelle di tipo civile (17.881 unità, pari al 36,6%) e da quelle di tipo popolare (7.570 unità, pari al 15,5%). Decisamente minore è il numero degli alloggi di tipo ultrapopolare (256 unità, pari allo 0,5%).

A livello territoriale, si evidenzia una schiacciante maggioranza di abitazioni di tipo economico nei LODE di Pistoia (1832 unità, che rappresentano l'86,7% degli alloggi presenti in quel territorio) e di Lucca (3.443 unità, pari all'85,1%). Da sottolineare anche la proporzione di abitazioni di tipo civile a Massa Carrara (54,7%), Pisa (54,3%) e Livorno (50,7%) e di alloggi di tipo popolare a Grosseto (37,1%).

TABELLA 64 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER TIPOLOGIA CATASTALE (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
ABITAZIONE SIGNORILE	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2
ABITAZIONE CIVILE	91	503	5.190	795	4.299	96	1.808	3.437	0	591	1.071	17.881
ABITAZIONE ECONOMICA	2.238	893	4.999	1.190	3.690	3.443	832	1.903	1.832	1.070	1.054	23.144
ABITAZIONE POPOLARE	773	128	2.175	1.171	475	501	629	971	271	112	364	7.570
ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE	15	2	142	2	9	5	34	14	10	11	12	256
ABITAZIONE RURALE	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
ND	22	18	263	7	2	9	433	9	0	1	74	838
TOTALE	3.139	1.544	12.772	3.165	8.475	4.054	3.737	6.335	2.113	1.785	2.575	49.694

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.



TABELLA 6.5 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER TIPOLOGIA CATASTALE (PERC. DI RIGA) (*)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
ABITAZIONE SIGNORILE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ABITAZIONE CIVILE	2,9	33,0	41,5	25,2	50,7	2,4	54,7	54,3	0,0	33,1	42,8	36,6
ABITAZIONE ECONOMICA	71,8	58,5	40,0	37,7	43,6	85,1	25,2	30,1	86,7	60,0	42,1	47,4
ABITAZIONE POPOLARE	24,8	8,4	17,4	37,1	5,6	12,4	19,0	15,3	12,8	6,3	14,6	15,5
ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE	0,5	0,1	1,1	0,1	0,1	0,1	1,0	0,2	0,5	0,6	0,5	0,5
ABITAZIONE RURALE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Per quanto riguarda le dimensioni degli alloggi, il 43,7% (pari a 21.688 unità) ha una superficie compresa fra i 65 ed i 95 m² mentre il 38,4% di essi si colloca nella fascia immediatamente inferiore (fra i 45 ed i 65 m²) e il 13,1% ha una superficie inferiore ai 45 m². Per il restante 4,8% delle unità immobiliari si registrano dimensioni superiori ai 95 m².

A livello di LODE, possiamo rilevare come a Livorno ed Arezzo risulti più accentuata la concentrazione nelle due fasce inferiori: a Livorno il 17,6% delle unità immobiliari ha una superficie inferiore ai 45 m² e il 44,4% ha dimensioni comprese fra i 45 ed i 65 m², per un valore percentuale complessivo del 62%, superiore di oltre dieci punti rispetto a quello registrato a livello regionale (51,5%); ad Arezzo il 61,4% degli alloggi ha una superficie inferiore ai 65 m² (il 14,3% inferiore ai 45 m² e il 47,1% tra i 45 ed i 65 m²). I LODE di Lucca e di Siena sono quelli in cui la quota di alloggi con superficie al di sotto di 45 m² risulta più bassa, attestandosi rispettivamente al 7,5% e all'8,1% del totale territoriale. Le unità immobiliari di dimensioni maggiori (oltre 95 m²) sono invece relativamente più numerose nei LODE di Siena (8%) e Firenze (6,9%). Nei LODE di Massa Carrara e Prato, infine, oltre la metà del patrimonio Erp ha una superficie compresa fra i 65 ed i 95 m² (rispettivamente il 54,8% e il 50,8%).





TABELLA 6.6 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER SUPERFICIE (VAL. ASS.)

LODE	< 45 M ²	DA 45 A 65 M ²	DA 65 A 95 M ²	> 95 M ²	ND	TOTALE
Arezzo	450	1.479	1.014	196	0	3.139
Empolese Valdelsa	189	619	703	33	0	1.544
Firenze	1.831	4.212	5.849	875	5	12.772
Grosseto	330	1.248	1.509	78	0	3.165
Livorno	1.488	3.760	3.030	197	0	8.475
Lucca	305	1.532	1.984	233	0	4.054
Massa Carrara	359	1.181	2.039	139	19	3.737
Pisa	869	2.608	2.483	375	0	6.335
Pistoia	290	830	990	3	0	2.113
Prato	182	629	907	67	0	1.785
Siena	208	961	1.180	204	22	2.575
Totale	6.501	19.059	21.688	2.400	46	49.694

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

TABELLA 6.7 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER SUPERFICIE (PERC. DI RIGA)
(*)

LODE	< 45 M ²	DA 45 A 65 M ²	DA 65 A 95 M ²	> 95 M ²	TOTALE
Arezzo	14,3	47,1	32,3	6,2	100,0
Empolese Valdelsa	12,2	40,1	45,5	2,1	100,0
Firenze	14,3	33,0	45,8	6,9	100,0
Grosseto	10,4	39,4	47,7	2,5	100,0
Livorno	17,6	44,4	35,8	2,3	100,0
Lucca	7,5	37,8	48,9	5,7	100,0
Massa Carrara	9,7	31,8	54,8	3,7	100,0
Pisa	13,7	41,2	39,2	5,9	100,0
Pistoia	13,7	39,3	46,9	0,1	100,0
Prato	10,2	35,2	50,8	3,8	100,0
Siena	8,1	37,6	46,2	8,0	100,0
Totale	13,1	38,4	43,7	4,8	100,0

(*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Nella scheda di rilevazione utilizzata per il Rapporto 2017 per la prima volta è stato chiesto ai soggetti gestori di indicare la distribuzione delle unità immobiliari per numero di vani (ai sensi della L.R. 41/2015⁵, “Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96”) e per classe energetica. Le informazioni relative al numero dei vani, in questa prima rilevazione, sono disponibili per circa la metà degli alloggi gestiti; solo per tre LODE (Livorno, Massa Carrara e Prato) le informazioni fornite risultano complete o quasi.

Analizzando le percentuali calcolate sui dati rilevati, osserviamo che il 5,8% degli alloggi è monostanza, il 29,1% ha fino a 2 vani, il 36,9% è composto da un numero di vani compreso tra 2 e 3, mentre il 28,2% è composto da 3 vani o più. Nel LODE di Livorno il 5,9% delle unità immobiliari è monostanza, il 35,4% ha fino a 2 vani, il 41,5% tra 2 e 3 vani e il restante 17,2% è composto da 3 vani o più. Nel LODE di Massa Carrara il 46% degli alloggi è composto da un numero di vani compreso tra 2 e 3, il 30,4% da 3 vani o più; nel LODE di Prato il 31,6% delle unità immobiliari ha tra 2 e 3 vani e il 43,2% è composto da 3 vani o più.

TABELLA 6.8 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER NUMERO DI VANI (*) (VAL. ASS.)

LODE	1	2	3	≥3	ND	TOTALE
Arezzo	52	496	984	1.607	0	3.139
Empolese Valdelsa	0	16	40	42	1.446	1.544
Firenze	78	1.071	1.119	1.030	9.474	12.772
Grosseto	0	0	0	0	3.165	3.165
Livorno	432	2.598	3.046	1.263	1.136	8.475
Lucca	321	453	588	427	2.265	4.054

⁵ “Per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, compresa la cucina, qualora la stessa risulti pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori così come definiti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a nove metri quadrati ed inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a due vani. Nel caso di alloggio monostanza di superficie non superiore a trentotto metri quadrati, lo stesso è comunque considerato equivalente a un vano. La deroga ai limiti del presente comma è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitano di spazi attrezzati” (L.R. 41/2015, art. 8).



LODE	1	2	3	≥3	ND	TOTALE
Massa Carrara	105	771	1.703	1.124	34	3.737
Pisa	394	1.106	746	390	3.699	6.335
Pistoia	17	140	201	215	1.540	2.113
Prato	7	443	563	771	1	1.785
Siena	0	0	0	0	2.575	2.575
Totale	1.406	7.094	8.990	6.869	25.335	49.694

(*): Le diverse categorie vanno intese come "Fino a vani x". Es.: un alloggio con 1,5 vani rientra nella categoria "vani 2"

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

TABELLA 6.9 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER NUMERO DI VANI (PERC. DI RIGA) (*)

LODE	1	2	3	≥3	TOTALE
Arezzo	1,7	15,8	31,3	51,2	100,0
Empolese Valdelsa	0,0	16,3	40,8	42,9	100,0
Firenze	2,4	32,5	33,9	31,2	100,0
Grosseto	ND	ND	ND	ND	100,0
Livorno	5,9	35,4	41,5	17,2	100,0
Lucca	17,9	25,3	32,9	23,9	100,0
Massa Carrara	2,8	20,8	46,0	30,4	100,0
Pisa	14,9	42,0	28,3	14,8	100,0
Pistoia	3,0	24,4	35,1	37,5	100,0
Prato	0,4	24,8	31,6	43,2	100,0
Siena	ND	ND	ND	ND	100,0
Totale	5,8	29,1	36,9	28,2	100,0

(*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Nell'ultima versione della scheda di rilevazione è inserita anche una sezione relativa alla classe energetica delle unità immobiliari Erp. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE)⁶ indica la classe che sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile. Per misurarle, il tecnico deve analizzare le carat-

⁶ Introdotta dal D.L. 63/2013, poi convertita dalla L. 90/2013, al posto del precedente ACE (Attestato di Certificazione Energetica).



teristiche termoigrometriche, i consumi, la produzione di acqua calda, il raffrescamento e il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, l'eventuale presenza di sistemi di produzione di energia rinnovabile. In questa prima rilevazione, le informazioni sulla classe energetica degli alloggi Erp sono disponibili per 7 LODE su 11 (Arezzo, Empoli, Firenze, Lucca, Pisa, Pistoia e Prato). Complessivamente, si rileva che la maggioranza delle unità immobiliari Erp è attualmente priva di certificazione APE (il 61,8%)⁷. Tra gli alloggi per i quali sono state attestate le caratteristiche energetiche, prevale (27,3%) la classe G, quella meno efficiente – il dato non sorprende, dal momento che come già osservato oltre la metà del patrimonio Erp toscano risale ad un periodo antecedente gli anni Settanta – seguita dalla classe F (4,1%) e dalla classe E (2,3%). Gli alloggi in classe A, quella più efficiente, sono 577.

Nei LODE di Pisa e Arezzo tutte o quasi tutte (rispettivamente il 100% e il 98%) le unità immobiliari Erp hanno la certificazione APE. A Pisa, il 96,5% degli alloggi è in classe G, mentre il 2,2% è in classe A. Ad Arezzo le unità immobiliari in classe G sono il 39,2%, quelle in classe F il 25,7%, quelle in classe E il 16,3%; il 10% delle unità immobiliari (315 su 3.139) è invece in classe A.

TABELLA 6.10 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER CLASSE ENERGETICA (VAL. ASS.)

LODE	A	B	C	D	E	F	G	SENZA CERTIFICAZIONE APE	ND	TOTALE
Arezzo	315	16	89	105	511	808	1.231	64	0	3.139
Empolese V.	8	12	0	31	0	8	213	1.272	0	1.544
Firenze	4	32	91	124	129	256	492	11.644	0	12.772
Grosseto	0	0	0	0	0	0	0	0	3.165	3.165
Livorno	0	0	0	0	0	0	0	0	8.475	8.475
Lucca	50	67	60	11	15	49	379	3.423	0	4.054
Massa C.	0	0	0	0	0	0	0	0	3.737	3.737
Pisa	139	55	27	0	0	0	6.114	0	0	6.335
Pistoia	0	12	50	23	55	165	235	1.573	0	2.113
Prato	61	0	26	9	16	27	13	1.633	0	1.785
Siena	0	0	0	0	0	0	0	0	2.575	2.575
Totale	577	194	343	303	726	1.313	8.677	19.609	17.952	49.694

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

⁷ L'APE diventa obbligatorio, a partire dal 6 giugno 2013, nel caso si debba vendere l'abitazione o stipulare un nuovo contratto di locazione.





TABELLA 6.11 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER CLASSE ENERGETICA (PERC. DI RIGA) (*)

LODE	A	B	C	D	E	F	G	SENZA CERTIFICAZIONE APE	TOTALE
Arezzo	10,0	0,5	2,8	3,3	16,3	25,7	39,2	2,0	100,0
Empolese V.	0,5	0,8	0,0	2,0	0,0	0,5	13,8	82,4	100,0
Firenze	0,0	0,3	0,7	1,0	1,0	2,0	3,9	91,2	100,0
Grosseto	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	100,0
Livorno	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	100,0
Lucca	1,2	1,7	1,5	0,3	0,4	1,2	9,3	84,4	100,0
Massa C.	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	100,0
Pisa	2,2	0,9	0,4	0,0	0,0	0,0	96,5	0,0	100,0
Pistoia	0,0	0,6	2,4	1,1	2,6	7,8	11,1	74,4	100,0
Prato	3,4	0,0	1,5	0,5	0,9	1,5	0,7	91,5	100,0
Siena	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	100,0
Totale	1,8	0,6	1,1	1,0	2,3	4,1	27,3	61,8	100,0

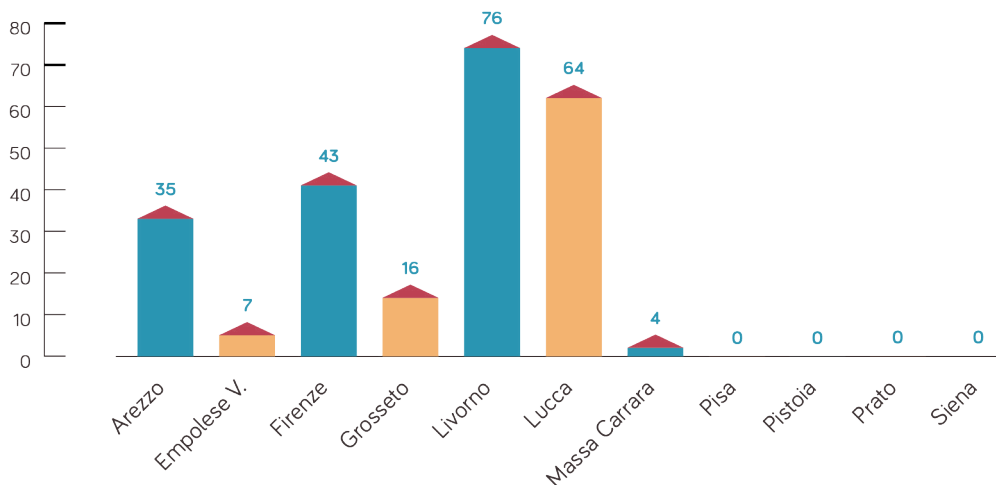
(*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Nel corso del 2016 in Toscana sono state realizzate o acquisite 245 unità immobiliari (grafico 6.3), di cui 76 nel LODE di Livorno e 64 in quello lucchese. Nel 2015 si contavano invece 310 unità immobiliari realizzate o acquisite (521 unità nel 2014). Le nuove realizzazioni sono il frutto di interventi intrapresi nel corso degli ultimi anni grazie alle risorse stanziare dalla Regione (per gli interventi più rilevanti si veda il box 6.1) che stanno progressivamente trovando conclusione.



GRAFICO 63 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP REALIZZATE O ACQUISITE NEL CORSO DEL 2016 (VAL. ASS.)



(*) Come da comunicazione dati ai sensi L.R. 5/2014

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

BOX 6.1

Le misure di sostegno all'edilizia pubblica

“RISORSE REGIONALI PER IL TRIENNIO 2017-2019”

Con risorse proprie, la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati. Nel 2017 la Regione ha già assegnato allo scopo 24 milioni di euro, mentre la quota restante verrà assegnata tra la fine dell'anno e le due successive annualità.

“PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA”

Azioni in attuazione del “Piano di edili-

zia abitativa”, di cui al d.p.c.m. 16 luglio 2009, finalizzate all'incremento del patrimonio Erp nei Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti e alla realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti; con la deliberazione 29 settembre 2014, n. 795, la Giunta Regionale, prendendo atto dello stato di attuazione e avanzamento dei diversi interventi che compongono il Piano coordinato della Regione, ha approvato una proposta di modifica allo stesso Piano che prevede, a fronte di una spesa di 37.671.980 euro, la





realizzazione di 179 alloggi Erp e 89 alloggi in locazione a canone sostenibile.

“MISURE STRAORDINARIE, URGENTI E SPERIMENTALI INTEGRATIVE DELLE AZIONI PREVISTE DAL PROGRAMMA ERP”

Azioni promosse con la deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43; alla fine del 2014 risultavano assegnati oltre 100 milioni di euro per la realizzazione di interventi di costruzione⁸ o di ripristino e riqualificazione⁹ del patrimonio di edilizia residenziale pubblica che hanno interessato circa 1.200 alloggi.

INTERVENTI SPECIALI DI RECUPERO E INCREMENTO DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Interventi di cui alla legge regionale 29 giugno 2011, n. 25; alla fine del 2014 risultavano attivati oltre 78 milioni di euro (dei 90 milioni di euro stanziati) per la realizzazione di 535 alloggi Erp.

⁸ Si è trattato di interventi di recupero di fabbricati dismessi (già di proprietà pubblica), di acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali già esistenti, di nuove costruzioni su aree edificabili (già di proprietà pubblica), nonché di acquisto di alloggi esistenti (misura B).

⁹ Si è trattato di interventi di recupero, adeguamento funzionale e messa a norma di impianti, frazionamento/accorpamento di alloggi non assegnati e non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale, nonché di trasformazione a uso residenziale di immobili o di loro parti non utilizzabili e non funzionali allo svolgimento di attività e servizi collettivi di fabbricati residenziali Erp (misura A).

REINVESTIMENTO DELLE RISORSE DERIVANTI DA ECONOMIE DI GESTIONE O DALLA CESSIONE DI PATRIMONIO ERP

Nel 2014 è stata avviata una ricognizione delle risorse derivanti da economie di gestione o dalla cessione di quote del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che ha consentito il reinvestimento di 20 milioni di euro in azioni autorizzate dalla Giunta Regionale nei LODE di Firenze, Livorno, Massa Carrara e Siena.

RIPROGRAMMAZIONE DELLE RISORSE DEL FONDO GLOBALE REGIONI (EX GESCAL)

Nel 2014 la Giunta Regionale ha autorizzato le aziende per la casa operanti nei LODE di Empoli, Firenze, Livorno, Lucca, Pisa e Pistoia a utilizzare per interventi di riqualificazione di patrimonio Erp le risorse (pari a 6.204.122 euro) derivanti dalle economie accertate a valere sul Fondo Globale Regioni (ex Gescal).

ALLOGGI DI RISULTA

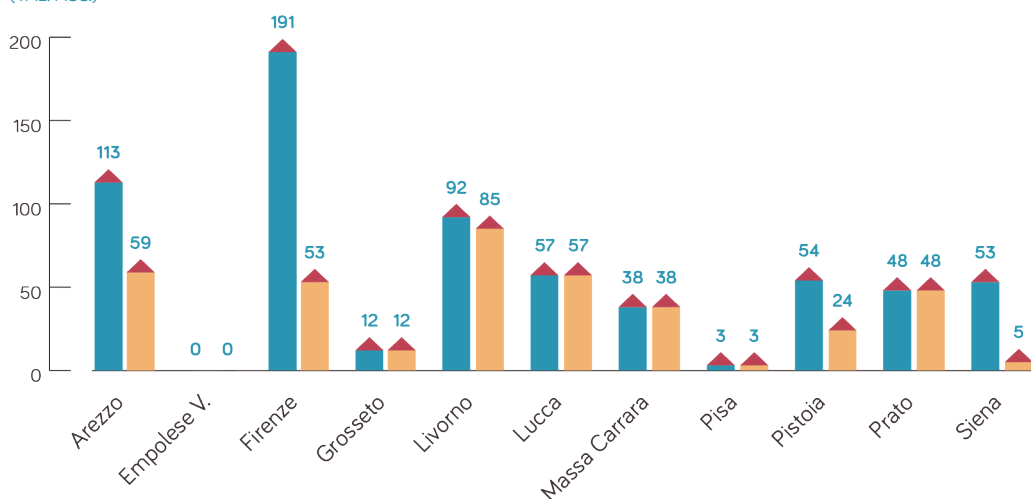
Con deliberazione della Giunta Regionale 21 ottobre 2013, n. 853, sono stati stanziati 10 milioni di euro per la realizzazione di interventi speciali di recupero, adeguamento e messa a norma di alloggi Erp non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale¹⁰ che, secondo le stime degli uffici regionali, dovrebbero consentire l'assegnazione di 500 - 1.000 alloggi “di risulta”.

¹⁰ Le risorse sono state ripartite con il decreto dirigenziale 5 novembre 2013, n. 4741, utilizzando come parametro il numero di alloggi gestito in ciascun ambito LODE.



Attualmente in Toscana risultano in costruzione 661 nuove unità immobiliari (grafico 6.4), di cui 384 dovrebbero essere consegnate nel corso del 2017 (di cui 85 nel LODE di Livorno, 59 in quello di Arezzo e 57 in quello di Lucca).

GRAFICO 6.4 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP IN COSTRUZIONE (VAL. ASS.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

BOX 6.2

Il "Piano casa"

In termini di prospettiva, un nuovo impulso al rilancio dell'edilizia pubblica sembra infine provenire dal cosiddetto "Piano casa" (DL. 47/2014, convertito con L. 80/2014), che all'articolo 3 ha previsto l'avvio di "un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente" da finanziare con le risorse

derivanti dalle alienazioni e all'articolo 4 ha stabilito "la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica [...] sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili."



Con riferimento a quest'ultimo punto con il decreto interministeriale 16 marzo 2015, n. 97, sono stati definiti i criteri per la formulazione del programma di ripristino degli alloggi, che ha una copertura finanziaria a livello nazionale di oltre 468 milioni di euro.

Il programma si compone di due linee di azione:

- a) gli interventi di non rilevante entità, finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione e di efficientamento che richiedono lavori di importo inferiore a 15.000 euro da realizzarsi entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;
- b) gli interventi per il ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, quali l'elevazione degli standard energetici, la messa in sicurezza delle componenti strutturali, la rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi (amianto, piombo, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche, la manutenzione straordinaria sulle parti comuni e su quelle di pertinenza e i frazionamenti o gli accorpamenti, che richiedono lavori di importo superiore a 50.000 euro.

Agli interventi riconducibili alla lettera a) sono stati destinati 67,9 milioni di

euro, ripartiti su quattro anni, mentre per quelli collocabili all'interno della lettera b) sono stati previsti 400 milioni di euro, distribuiti su undici anni. Alla Toscana sono stati attribuiti circa 26 milioni di euro, di cui circa 4,38 milioni di euro per gli interventi di non rilevante entità¹¹ che riguardano 356 alloggi, e oltre 22 milioni di euro per quelli di ripristino degli alloggi sfitti e di manutenzione straordinaria¹² su 1681 alloggi. Le proposte di intervento possono essere localizzate solo nei Comuni ad alta tensione abitativa, nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, o in quelli a disagio abitativo individuati nella programmazione regionale, e sono predisposte dalle aziende pubbliche per la casa.

¹¹ La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di sfratti (peso 60%); b) il numero di alloggi sfitti in rapporto a quello degli alloggi di risulta presenti nell'intero territorio nazionale desunti dagli appositi elenchi trasmessi dalle Regioni (peso 40%).

¹² La ripartizione tra le Regioni delle risorse destinate a questa linea di intervento è invece avvenuta sulla base dei seguenti parametri: a) il numero di famiglie in affitto (peso 50%); b) il numero di alloggi Erp dichiarati in sede di trasmissione degli elenchi richiesti.

Nel 2016 sono stati riconsegnati ai soggetti gestori 1.456 alloggi (contro i 1.327 dei dodici mesi precedenti e i 1.322 del 2014), di cui 350 nel LODE di Firenze, 219 in quello livornese e 197 in quello pisano.

Nella scheda di rilevazione adottata quest'anno è stato chiesto ai soggetti gestori di specificare anche il motivo della restituzione: si osserva (tabella 6.12) che il 36,9% delle unità immobiliari è stata restituito per decesso





dell'assegnatario (537 alloggi), il 28,6% per riconsegna spontanea (417 unità), il 19,8% per riconsegna per mobilità (288 unità), il 10,4% per decadenza (152 unità). Gli alloggi tornati nella disponibilità dei soggetti gestori per sfratto dell'assegnatario o per revoca di utilizzo autorizzato rappresentano rispettivamente il 2,2% e l'1,2% delle restituzioni avvenute nel corso del 2016.

TABELLA 6.12 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP RESTITUITE NEL CORSO DEL 2016 PER MOTIVO DELLA RESTITUZIONE (VAL. ASS.)

LODE	PER DECESSO DELL'ASSEG- GNATARIO	PER DE- CADENZA	PER SFRAT- TO	PER RICONSEGNA			PER REVOCA UTILIZZO AUTO-RIZ- ZATO	TOTA- LE
				SPON- TANEA	MOBI- LITÀ	ALTRI MOTIVI		
Arezzo	30	19	0	60	17	0	12	138
Empolese V.	13	4	1	23	4	4	0	49
Firenze	155	36	7	99	53	0	0	350
Grosseto	61	4	3	10	3	0	0	81
Livorno	72	32	0	26	89	0	0	219
Lucca	39	1	7	47	52	0	3	149
Massa C.	31	19	8	17	8	8	0	91
Pisa	72	19	3	57	46	0	0	197
Pistoia	19	10	1	40	0	0	0	70
Prato	23	0	1	12	9	1	0	46
Siena	22	8	1	26	7	0	2	66
Totale	537	152	32	417	288	13	17	1.456
Totale (%)	36,9	10,4	2,2	28,6	19,8	0,9	1,2	100,0

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Nel corso del 2016 sono state vendute 41 unità immobiliari (grafico 6.5), di cui 25 nel LODE di Grosseto. L'anno precedente le abitazioni vendute erano state 167, di cui 97 nel LODE di Massa.

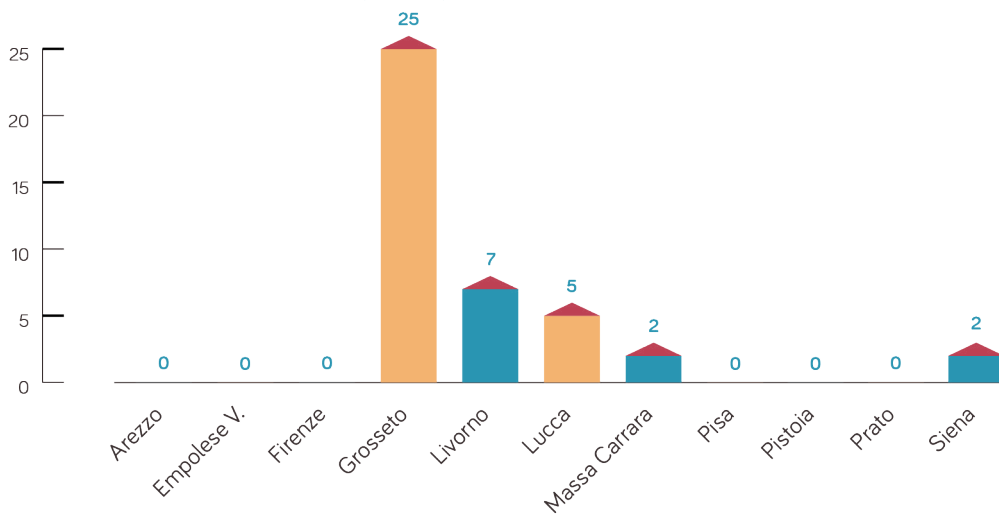
A livello statale, la materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata da alcune leggi, tra le quali, per quanto concerne specificamente la disciplina dell'alienazione degli alloggi, la L. 560/1993; a livello regionale la L.R. 5/2014 disciplina il sistema di alienazione degli alloggi Erp, con la finalità di assicurare lo sviluppo del servizio pubblico, l'economicità della sua gestione, nel rispetto del principio della piena correlazione tra alienazioni e reinvestimenti, sia sul piano economico che sul piano temporale, l'efficiamento energetico del patrimonio edilizio, nonché di assicurare il recupero e la riqualificazione del





patrimonio abitativo di ERP esistente per consentirne anche la riassegnazione¹³.

GRAFICO 6.5 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP VENDUTE NEL CORSO DEL 2016 (VAL. ASS.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Relativamente allo stato di occupazione degli alloggi Erp, al 31 dicembre 2016 il 93,9% risulta assegnato ad inquilini con regolare contratto di locazione (tabelle 6.13 e 6.14).

Nell'1,1% dei casi (537 unità, contro le 545 di fine 2015 e le 578 di fine 2014) si rileva invece un'occupazione senza titolo, come conseguenza di vicende intervenute nel corso del rapporto locativo (quali, ad esempio, la decadenza per morosità, per superamento del limite reddituale, irregolare utilizzo dell'alloggio o inesistenza dei presupposti per un subentro nella titolarità di una locazione) o per la mancanza del titolo (a seguito, ad esempio, della sua illecita trasmis-

¹³ L'art.5 della L.R. 5/2014 prevede che "Al fine del mantenimento delle disponibilità del patrimonio di Erp e dell'economicità della sua gestione, le vendite degli alloggi di Erp in condizioni di alienabilità sono attuate nell'ordine delle priorità stabilite all'articolo 3 ed in modo da garantire a livello regionale ogni anno l'alienazione di un numero di alloggi non superiore al numero degli alloggi realizzati o recuperati nell'anno precedente, secondo i dati risultanti dall'Osservatorio Sociale Regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale)". La D.G.R. n. 642 del 5 luglio 2016 fissa in 373 il numero massimo complessivo di alloggi di ERP, inseriti nel piano regionale di cessione di cui alla deliberazione C.R. n. 16/2015, alienabili per l'anno 2016.



sione). Da segnalare inoltre i 256 casi di alloggi occupati abusivamente (245 a fine 2015, 274 a fine 2014), pari allo 0,5%. A livello di LODE, la percentuale più elevata di occupazioni senza titolo si registra a Massa Carrara (4%), mentre il maggior numero di occupazioni abusive si conta a Livorno (121 unità, pari all'1,4% del totale degli alloggi) e Firenze (75 unità, pari allo 0,6%).

A livello nazionale (dati Federcasa-Nomisma¹⁴) il fenomeno dell'abusivismo riguarda il 6,4% degli alloggi Erp (in valori assoluti circa 50mila unità immobiliari) e presenta una maggiore concentrazione nelle grandi città del centro-sud (Roma, Napoli, Palermo e Catania). Le stime riferiscono inoltre che rispetto al fenomeno dell'occupazione abusiva, le abitazioni che vengono occupate con forza rappresentano l'81%, mentre il restante 19% (9 mila casi) si riferisce all'assenza del sopravvenuto titolo.

Gli alloggi sfitti/non occupati a fine 2016 ammontano a 2.233 unità, pari al 4,5% del totale. Le percentuali più elevate di alloggi sfitti/non occupati si osservano per i LODE di Siena (8,9%), Massa Carrara (6,2%), Pistoia (6,1%) ed Empolese Valdelsa (5,7%).

TABELLA 6.13 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LOCAZIONE REGOLARE (*)	3.060	1.446	11.978	3.041	7.946	3.855	3.276	5.983	1.974	1.692	2.340	46.591
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	0	10	124	19	119	30	147	62	11	8	7	537
OCCUPAZIONE ABUSIVA (**)	4	0	75	12	121	17	13	14	0	0	0	256
SFITTI/ NON OCCUPATI	75	88	595	93	289	152	227	273	128	85	228	2.233
ND	0	0	0	0	0	0	74	3	0	0	0	77
TOTALE	3.139	1.544	12.772	3.165	8.475	4.054	3.737	6.335	2.113	1.785	2.575	49.694

(*) Comprese le assegnazioni per emergenza abitativa

(**) Anche in attesa di provvedimento amministrativo

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

¹⁴ http://www.federcasa.it/articoli%20home/occupazioni_abusive.asp





TABELLA 6.14 – LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER STATO DI OCCUPAZIONE (PERC. DI RIGA) (*)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
LOCAZIONE REGOLARE (*)	97,5	93,7	93,8	96,1	93,8	95,1	89,4	94,5	93,4	94,8	90,9	93,9
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO	0,0	0,6	1,0	0,6	1,4	0,7	4,0	1,0	0,5	0,4	0,3	1,1
OCCUPAZIONE ABUSIVA (**)	0,1	0,0	0,6	0,4	1,4	0,4	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,5
SFITTI/ NON OCCUPATI	2,4	5,7	4,7	2,9	3,4	3,7	6,2	4,3	6,1	4,8	8,9	4,5
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Le percentuali sono calcolate sul totale dei dati rilevati.

(**) Compresa le assegnazioni per emergenza abitativa.

(***) Anche in attesa di provvedimento amministrativo

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

La tabella 6.15 restituisce un quadro dettagliato rispetto alle motivazioni della sfittanza. Il 20,8% degli alloggi (in valori assoluti 459 unità) risulta disponibile e in attesa di assegnazione alla data del 31.12.2016. Oltre la metà delle unità immobiliari sfitte a fine 2016 (il 52,9%) è in attesa di manutenzione: nel 28,2% dei casi (621 unità) gli interventi manutentivi sono stati finanziati ma non sono ancora iniziati, nel 24,7% (544 unità) gli interventi sono invece in attesa di finanziamento. Nel 9,5% dei casi (210 unità) gli interventi di manutenzione risultano in corso di effettuazione. Gli alloggi in corso di verifica sono 141 (pari al 6,4%), quelli da demolire 130 (il 5,9%).



TABELLA 6.15 - LA DISTRIBUZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ERP PER MOTIVO DELLA SFITTANZA (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE	TOTALE %**
IN CORSO DI VERIFICA	0	0	25	0	33	3	56	5	12	0	7	141	6,4
LAVORI DI MANUTENZIONE IN CORSO	0	12	88	23	22	7	18	9	0	17	14	210	9,5
IN ATTESA DI MANUTENZIONE - FINANZIATI	75	26	104	28	67	66	60	73	22	5	95	621	28,2
IN ATTESA DI MANUTENZIONE - IN ATTESA DI FINANZIAMENTO	0	25	227	17	0	20	85	49	33	48	40	544	24,7
DA DEMOLIRE	0	0	18	0	59	0	0	52	0	1	0	130	5,9
DISPONIBILE	0	25	101	25	80	31	8	64	39	14	72	459	20,8
NEL PIANO VENDITA	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0,7
ALTRO (*)	0	0	16	0	0	25	0	18	22	0	0	81	3,7
ND	0	0	0	0	28	0	0	3	0	0	0	31	-
TOTALE	75	88	595	93	289	152	227	273	128	85	228	2.233	100,0

(*) Assegnati e in attesa di contratto

(**) Su totale dati rilevati

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

6.2 Gli inquilini

Negli alloggi Erp toscani vivono 47.384 nuclei familiari¹⁵, circa tre famiglie su cento residenti nella regione (il 2,9%) e il 18,3% di quelle che, secondo i dati dell'ultimo "Censimento generale della popolazione e delle abitazioni", vivono in una casa in locazione (tabella 6.16). Rispetto al totale delle famiglie che vivono in affitto, la percentuale più elevata di nuclei familiari in alloggi Erp si calcola per il LODE di Livorno (29,4%); seguono Massa Carrara (24,3%),

¹⁵ Tale numero è pari alla somma degli alloggi in locazione regolare e di quelli occupati senza titolo.





Grosseto (21,2%) e Pisa (20,8%). Le percentuali più basse si rilevano invece per i LODE di Pistoia (10,5%), Prato (11,2%) e Siena (12,1%).

TABELLA 6.16 - IL RAPPORTO TRA I NUCLEI FAMILIARI CHE ABITANO IN AFFITTO E QUELLI RESIDENTI IN ALLOGGI ERP

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B)	% NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO RESIDENTI IN ALLOGGI ERP (A/ B)
Arezzo	3.064	21.198	14,5
Firenze - Empolese Valdelsa (*)	13.633	76.226	17,9
Grosseto	3.072	14.479	21,2
Livorno	8.186	27.824	29,4
Lucca	3.902	22.978	17,0
Massa Carrara	3.436	14.145	24,3
Pisa	6.059	29.149	20,8
Pistoia	1.985	18.888	10,5
Prato	1.700	15.188	11,2
Siena	2.347	19.440	12,1
Totale	47.384	259.515	18,3

(*) Il dato censuario sui nuclei familiari in affitto è disponibile a livello provinciale

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016, e Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

Complessivamente gli inquilini sono 114.972, pari al 3,1% della popolazione residente in Toscana. La dimensione familiare media è di 2,43 componenti (tabella 6.17), a fronte di un valore di 2,26 calcolato sul totale delle famiglie toscane.

A livello nazionale (dati Federcasa), nel patrimonio residenziale pubblico gestito dalle Aziende pubbliche per la casa abitano poco meno di 2 milioni di persone (circa 2,7 componenti per famiglia), di cui 413mila anziani ultra-sessantacinquenni, 145mila disabili e 142mila stranieri. Oltre un terzo delle famiglie dichiara redditi al di sotto di 10mila euro annui.



TABELLA 6.17 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI (E DEI LORO COMPONENTI) RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP (VAL. ASS.)

LODE	NUCLEI FAMILIARI	COMPONENTI	NUMERO MEDIO DI COMPONENTI
Arezzo	3.064	7.250	2,37
Empolese Valdelsa	1.456	4.309	2,96
Firenze	12.177	29.123	2,39
Grosseto	3.072	7.474	2,43
Livorno	8.186	18.178	2,22
Lucca	3.902	10.161	2,60
Massa Carrara	3.436	8.037	2,34
Pisa	6.059	15.684	2,59
Pistoia	1.985	5.272	2,66
Prato	1.700	4.530	2,66
Siena	2.347	4.954	2,11
Totale	47.384	114.972	2,43

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Le famiglie unipersonali sono 12.472 (tabella 6.18), oltre un quarto del totale di quelle che vivono in un alloggio Erp (il 26,3%, con un incremento di mezzo punto percentuale rispetto al dato rilevato a fine 2015)¹⁶, con valori più elevati della media regionale nei LODE di Arezzo (29,1%), Siena (28,8%), Firenze (28,2%), Grosseto (28%), Livorno (27,5%) e Pistoia (27,1%).

Il 13,4% delle famiglie composte da una sola persona è rappresentato da «grandi anziani» con età pari o superiore a 85 anni (1.675 unità). I LODE con la percentuale più elevata di alloggi assegnati a ultraottantacinquenni, in proporzione al numero di nuclei unipersonali, sono Arezzo (19%), Siena (16,3%), Firenze (15,8%) e Pisa (14,7%), mentre l'incidenza più bassa si registra nei LODE Empolese (6,2%) e di Massa Carrara (6,7%).

¹⁶ Nel decennio intercensuario 2001 - 2011 le famiglie unipersonali in Toscana sono passate da 352.347 (il 25,4% delle famiglie totali) a 501.550 (32%).





TABELLA 6.18 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI UNIPERSONALI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP DISTINTI IN BASE ALL'ETÀ DELL'ASSEGNETARIO (VAL. ASS.)

LODE	TOTALE NUCLEI UNIPERSONALI	ASSEGNETARIO < 85 ANNI	ASSEGNETARIO > 85 ANNI	% NUCLEI UNIPERSONALI SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	891	722	169	29,1
Empolese Valdelsa	337	316	21	23,1
Firenze	3.432	2.890	542	28,2
Grosseto	861	776	85	28,0
Livorno	2.254	1.965	289	27,5
Lucca	850	757	93	21,8
Massa Carrara	818	763	55	23,8
Pisa	1.430	1.220	210	23,6
Pistoia	537	475	62	27,1
Prato	387	348	39	22,8
Siena	675	565	110	28,8
Totale	12.472	10.797	1.675	26,3

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Per quanto riguarda la cittadinanza degli assegnatari degli alloggi Erp (tabella 6.19), i nuclei familiari stranieri rappresentano l'8,8% del totale (un valore in linea con quello rilevato dodici mesi prima: 8,6%). I dati si riferiscono allo stock complessivo di famiglie residenti in alloggi Erp al 31 dicembre 2016; nel paragrafo 6.3 si prenderanno invece in esame i dati relativi alle nuove assegnazioni effettuate nel corso del 2016. La percentuale più elevata di assegnatari di cittadinanza non italiana si rileva nel LODE di Arezzo (21,4%); seguono Pisa (13,5%), Empolese Valdelsa (10,4%) e Prato (10,4%). Il dato non è disponibile per il LODE di Siena.



TABELLA 6.19 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP DISTINTI IN BASE ALLA CITTADINANZA DELL'ASSEGNETARIO (*) (VAL. ASS. E PERC. DI RIGA)

LODE	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	NR.	%	NR.	%	NR.	%
Arezzo	2.408	78,6	656	21,4	3.064	100,0
Empolese Valdelsa	1.304	89,6	152	10,4	1.456	100,0
Firenze	11.130	91,4	1.047	8,6	12.177	100,0
Grosseto	2.832	92,2	240	7,8	3.072	100,0
Livorno	7.951	97,1	235	2,9	8.186	100,0
Lucca	3.569	91,5	333	8,5	3.902	100,0
Massa Carrara	3.254	94,7	182	5,3	3.436	100,0
Pisa	5.242	86,5	817	13,5	6.059	100,0
Pistoia	1.857	93,6	128	6,4	1.985	100,0
Prato	1.523	89,6	177	10,4	1.700	100,0
Siena	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Totale	41.070	91,2	3.967	8,8	45.037	100,0

(*) In caso di doppia assegnazione sono stati considerati stranieri solo i nuclei familiari in cui entrambi gli assegnatari non sono di cittadinanza italiana.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Le due tabelle seguenti (6.20 e 6.21) prendono in esame i canoni di locazione calcolati a carico delle famiglie assegnatarie. I nuclei familiari che rientrano nell'area del "canone protetto" sono 27.517, pari al 58,1%; quelli che versano un "canone sociale" risultano invece 16.980 (35,8%)¹⁷.

I LODE che presentano l'inquilinato in condizioni di maggior disagio economico sono quelli di Prato, dove ad oltre la metà degli assegnatari (870 famiglie su 1.700, pari al 51,2%) è richiesto il pagamento del canone sociale, e di Lucca (1.872 famiglie su 3.902, pari al 48%). I valori più bassi, in termini di incidenza di tale tipologia di canone, si rilevano invece nell'Empolese Valdelsa e a Firenze (28,2% per entrambi i LODE).

La percentuale più elevata di inquilini che versano un "canone protetto" si calcola per i LODE Empolese Valdelsa (66%), Firenze (65,7%), Arezzo (64,4%)

¹⁷ Ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, il canone di locazione è calcolato prendendo in considerazione la situazione reddituale del nucleo familiare, così come determinata ai fini dell'assegnazione dell'alloggio, nei limiti di importi definiti con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio. In particolare, le famiglie assegnatarie vengono collocate in tre distinte aree (in relazione alla loro situazione reddituale e, per la prima area, anche alla fonte del reddito) a cui corrispondono specifiche modalità di determinazione del canone: l'area del "canone sociale", l'area del "canone protetto" e l'area del "canone massimo".



e Siena (61,6%). Il LODÉ fiorentino presenta anche la quota più elevata di nuclei familiari cui è applicato il “canone massimo” (3,9%)¹⁸.

TABELLA 6.20 - LA DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (VAL. ASS.)

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOTALE
Arezzo	952	1974	33	3	4	98	3.064
Empolese V.	410	961	27	18	0	40	1.456
Firenze	3.428	8.006	472	42	229	0	12.177
Grosseto	1.193	1.402	339 (**)	4	42	92	3.072
Livorno	3.235	4.438	117	156	240	0	8.186
Lucca	1.872	1.863	58	30	62	17	3.902
Massa C.	1.170	1.973	71	40	160	22	3.436
Pisa	2.255	3.488	81	155	62	18	6.059
Pistoia	751	1.170	19	18	11	16	1.985
Prato	870	796	17	9	8	0	1.700
Siena	844	1.446	26	24	7	0	2.347
Totale	16.980	27.517	1.260	499	825	303	47.384

(*) Alloggi a canone oggettivo, concordato o in attesa di calcolo

(**): A Grosseto i canoni sono distribuiti in cinque fasce; il valore “canone massimo” comprende i canoni di fascia I e di fascia L

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

TABELLA 6.21 - LA DISTRIBUZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP PER TIPOLOGIA DI CANONE DI LOCAZIONE (PERC. DI RIGA)

LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOTALE
Arezzo	31,1	64,4	1,1	0,1	0,1	3,2	100,0
Empolese V.	28,2	66,0	1,9	1,2	0,0	2,7	100,0
Firenze	28,2	65,7	3,9	0,3	1,9	0,0	100,0
Grosseto	38,8	45,6	11,0 (**)	0,1	1,4	3,0	100,0

¹⁸ Nel LODÉ di Grosseto i canoni sono distribuiti in cinque fasce e il valore “canone massimo” (11%) comprende i canoni di fascia I e L, pertanto il dato non è comparabile con quello degli altri LODÉ.



LODE	CANONE SOCIALE	CANONE PROTETTO	CANONE MASSIMO	CANONE SANZIONATORIO	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	ALTRO (*)	TOTALE
Livorno	39,5	54,2	1,4	1,9	2,9	0,0	100,0
Lucca	48,0	47,7	1,5	0,8	1,6	0,4	100,0
Massa C.	34,1	57,4	2,1	1,2	4,7	0,6	100,0
Pisa	37,2	57,6	1,3	2,6	1,0	0,3	100,0
Pistoia	37,8	58,9	1,0	0,9	0,6	0,8	100,0
Prato	51,2	46,8	1,0	0,5	0,5	0,0	100,0
Siena	36,0	61,6	1,1	1,0	0,3	0,0	100,0
Totale	35,8	58,1	2,7	1,1	1,7	0,6	100,0

(*) Alloggi a canone oggettivo, concordato o in attesa di calcolo

(**): A Grosseto i canoni sono distribuiti in cinque fasce; il valore "canone massimo" comprende i canoni di fascia I e di fascia L

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Le famiglie residenti in alloggi Erp nei quali sono presenti soggetti invalidi¹⁹ sono circa diecimila (il dato non è disponibile per il LODE di Grosseto) e rappresentano quindi circa un quinto (il 20,6%) del totale dei nuclei familiari assegnatari (tabella 6.22).

¹⁹ Ai sensi della L.R. 41/2015 "Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione, e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)", art. 29, c.6, nel calcolo del reddito complessivo del nucleo familiare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi sono calcolati nella misura del 50 per cento; per ogni figlio a carico sono previste detrazioni nella misura di euro 1.549,37, che in caso di figlio disabile sono elevate a euro 3.098,74.





TABELLA 6.22 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP NEI QUALI SONO PRESENTI SOGGETTI INVALIDI (*)

LODE	NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI	% SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	336	11,0
Empolese Valdelsa	361	24,8
Firenze	2.016	16,6
Grosseto	ND	ND
Livorno	1.697	20,7
Lucca	805	20,6
Massa Carrara	860	25,0
Pisa	1.732	28,6
Pistoia	642	32,3
Prato	190	11,2
Siena	419	17,9
Totale (**)	9.058	20,4

(*) Ai sensi della L.R. 41/2015 art. 29 c.6

(**) Calcolato su 44.312 nuclei familiari, non considerando i 3.072 nuclei familiari di Grosseto

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

I nuclei familiari nei quali sono presenti figli disabili sono invece oltre mille (il dato non è disponibile per il LODE di Grosseto), pari al 2,4% del totale (tabella 6.23).

TABELLA 6.23 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEGLI ALLOGGI ERP NEI QUALI SONO PRESENTI FIGLI DISABILI A CARICO (*)

LODE	NUCLEI FAMILIARI CON FIGLI DISABILI A CARICO	% SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Arezzo	3	0,1
Empolese Valdelsa	121	8,3
Firenze	316	2,6
Grosseto	ND	ND
Livorno	103	1,3
Lucca	127	3,3
Massa Carrara	34	1,0
Pisa	201	3,3





LODE	NUCLEI FAMILIARI CON FIGLI DISABILI A CARICO	% SU TOTALE NUCLEI FAMILIARI
Pistoia	38	1,9
Prato	31	1,8
Siena	98	4,2
Totale (**)	1.072	2,4

(*) Ai sensi della L.R. 41/2015 art. 29 c.6

(**) Calcolato su 44.312 nuclei familiari, non considerando i 3.072 nuclei familiari di Grosseto

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Con la Delibera n. 1065 del 28 novembre 2011 la Regione Toscana ha destinato oltre 2 milioni di euro per la sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in edifici di edilizia residenziale pubblica. Il contributo regionale è stato attribuito ai Comuni proprietari attraverso i soggetti gestori. Tra il 2012 e il 2016 le richieste soddisfatte sono state 236 (tabella 6.24), di cui 62 a Pisa, 47 nel LODE di Lucca, e 40 nell'Empolese Valdelsa. Gli interventi attuati hanno riguardato soprattutto l'adeguamento dei servizi igienici, il montaggio di rampe, servoscale e ascensori.

TABELLA 6.24 - NUMERO RICHIESTE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE SODDISFATTE NEGLI ANNI 2012-2016 CON RISORSE REGIONALI DEL G.R. 1065/2011

LODE	N. RICHIESTE SODDISFATTE	RISORSE ASSEGNATE
Arezzo	31	€ 461.204,67
Empolese Valdelsa	40	€ 178.946,87
Firenze	11	€ 477.828,47
Grosseto	0	€ 3.761,47
Livorno	26	€ 372.359,34
Lucca	47	€ 138.384,11
Massa Carrara	0	€ 0,00
Pisa	62	€ 276.091,63
Pistoia	12	€ 132.027,47
Prato	7	€ 63.553,73
Siena	0	€ 0,00
Totale	236	€ 2.104.157,76

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2015.





6.3 La domanda di alloggi

L'analisi dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana si completa con i dati relativi alla domanda di abitazioni. Le informazioni sulle più recenti graduatorie ordinarie e speciali, trasmesse dalle Amministrazioni Comunali, consentono di individuare la quota di popolazione in condizione di disagio abitativa alla quale l'offerta pubblica di alloggi riesce a dare risposta e, conseguentemente, la quota che invece resta insoddisfatta.

Per quanto riguarda la data di pubblicazione delle graduatorie ordinarie definitive, circa la metà di esse (il 48,3%) sono state pubblicate tra il 2015 e il 2017 (35 graduatorie nel 2015, 53 nel 2016 e 39 nell'anno in corso). Oltre un terzo delle graduatorie risale al biennio 2013-2014 (rispettivamente 38 e 54 graduatorie), mentre le restanti 42 graduatorie (16,1%) risalgono ad almeno cinque anni fa (pubblicate nel 2012 o in anni precedenti).

Tra i Comuni capoluogo, nei primi mesi del 2017 sono state pubblicate le graduatorie definitive per l'assegnazione di alloggi nei Comuni di Firenze, Lucca e Prato; nel corso del 2016 quelle di Arezzo, Empoli, Grosseto, Livorno, Massa e Siena. Le graduatorie di Pisa e Pistoia risalgono invece al 2015.

Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente oltre ventiseimila domande (26.091), di cui 21.798 ammesse (tabella 6.25). Se si somma al numero delle domande ammesse quello delle famiglie già assegnatarie di un alloggio Erp (tabella 6.26), si ottiene che i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono quasi settantamila (69.182), pari al 4,2% delle famiglie toscane. Il LODE che esprime il maggior fabbisogno abitativo, in proporzione alle famiglie residenti, è quello di Livorno (7,3%), seguito da quelli di Massa Carrara (5,4%) e Pisa (5,1%), mentre le minori necessità si rilevano nei LODE di Pistoia (2,5%) e Arezzo (2,8%).

Complessivamente, secondo stime Federcasa, presso i Comuni italiani giacciono circa 650mila domande, un numero quasi pari al totale delle famiglie già assegnatarie di alloggi gestiti in locazione dalle Aziende pubbliche per la casa; in Toscana le domande ammesse sono invece meno della metà rispetto al numero di famiglie già assegnatarie.

Un interessante elemento di analisi è quello relativo alla domanda proveniente dalla popolazione straniera residente in Toscana. A livello regionale essa rappresenta una quota pari a circa il 40% delle richieste complessivamente ammesse (il 40,6%, vs. il 39,8% della precedente rilevazione). A livello di LODE, a far segnare la maggiore incidenza percentuale di domande ammesse presentate da cittadini stranieri sono Prato (53,7%), Empolese Valdelsa (50,7%), Firenze (48,1%), Pisa (46%) e Siena (45,1%), mentre le percentuali più basse si calcolano per i LODE DI Lucca (25%), Grosseto (26,8%) e Livorno (28,1%).





Le domande provenienti da nuclei familiari nei quali sono presenti soggetti con invalidità e/o con figli disabili a carico sono circa 3.675 e rappresentano il 16,9% del totale delle domande ammesse.

Particolarmente interessante appare il confronto con i dati forniti dalle Amministrazioni Comunali toscane in occasione della precedente rilevazione (luglio 2016): rispetto all'anno precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono diminuiti del 16%, passando da quasi ventiseimila (25.976) a meno di ventiduemila unità. In occasione dei più recenti bandi generali emanati dai Comuni toscani (tra i quali, come precedentemente osservato, quasi tutti i Comuni capoluogo), hanno trovato applicazione i criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande (l'obbligo di residenza in Toscana da almeno 5 anni; per gli stranieri la richiesta di presentare un documento rilasciato dall'ambasciata o dal consolato che attesti l'assenza di proprietà immobiliari nel paese di origine). Un rilievo maggiore è stato invece attribuito alla presenza nel nucleo familiare di soggetti anziani e disabili.

TABELLA 6.25 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE ORDINARIE VIGENTI (VAL. ASS.)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
Arezzo	1.495	1.092	32,4
Empolese Valdelsa	993	831	50,7
Firenze	5.591	4.605	48,1
Grosseto	1.540	1.111	26,8
Livorno	3.509	3.271	28,1
Lucca	1.791	1.318	25,0
Massa Carrara	1.538	1.372	36,0
Pisa	4.007	3.383	46,0
Pistoia	1.208	1.097	36,6
Prato	1.910	1.718	53,7
Siena	2.509	2.000	45,1
Totale	26.091	21.798	40,6

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2016





TABELLA 6.26 - NUCLEI FAMILIARI IN POSSESSO DEI REQUISITI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN PROPORZIONE AL TOTALE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI IN TOSCANA

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	NUMERO DOMANDE AMMESSE PRESENTI NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE (B)	NUCLEI FAMILIARI IN POSSESSO DEI REQUISITI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (A + B)	NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI (C)	% NUCLEI FAMILIARI IN POSSESSO DEI REQUISITI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN PROPORZIONE AL TOTALE DEI NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI (A + B) / C
Arezzo	3.064	1.092	4.156	146.798	2,8
Empolese Valdelsa	1.456	831	2.287	71.364	3,2
Firenze	12.177	4.605	16.782	383.330	4,4
Grosseto	3.072	1.111	4.183	103.813	4,0
Livorno	8.186	3.271	11.457	156.087	7,3
Lucca	3.902	1.318	5.220	168.984	3,1
Massa Carrara	3.436	1.372	4.808	89.091	5,4
Pisa	6.059	3.383	9.442	183.465	5,1
Pistoia	1.985	1.097	3.082	125.202	2,5
Prato	1.700	1.718	3.418	102.326	3,3
Siena	2.347	2.000	4.347	119.310	3,6
Totale	47.384	21.798	69.182	1.649.770	4,2

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016 e Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2016, e Demolstat, Bilancio demografico e popolazione residente al 31 dicembre 2016.

Nella tabella 6.27 sono riportati i dati relativi alle graduatorie speciali relative a bandi che le Amministrazioni comunali hanno deciso di riservare a specifiche categorie di popolazione, quali anziani, giovani coppie, persone con disabilità, famiglie in condizione di grave emergenza abitativa, etc. Complessivamente le famiglie in possesso dei requisiti sono 1.788, di cui circa un terzo nel LODE di Firenze. All'interno di tali graduatorie le famiglie straniere rappresentano il 16% del totale (vs. il 15,5% della precedente rilevazione).



TABELLA 6.27 - LA DISTRIBUZIONE PER LODE DELLE DOMANDE DI ALLOGGI ERP PRESENTI NELLE GRADUATORIE SPECIALI VIGENTI (VAL. ASS.)

LODE	DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE AMMESSE	% DOMANDE AMMESSE PRESENTATE DA STRANIERI
Arezzo	15	15	6,7
Empolese Valdelsa	0	0	-
Firenze	677	605	20,0
Grosseto	107	102	8,8
Livorno	170	170	5,3
Lucca	38	31	3,2
Massa Carrara	164	156	2,6
Pisa	471	470	23,4
Pistoia	86	82	6,1
Prato	218	142	16,9
Siena	17	15	13,3
Totale	1.963	1.788	16,0

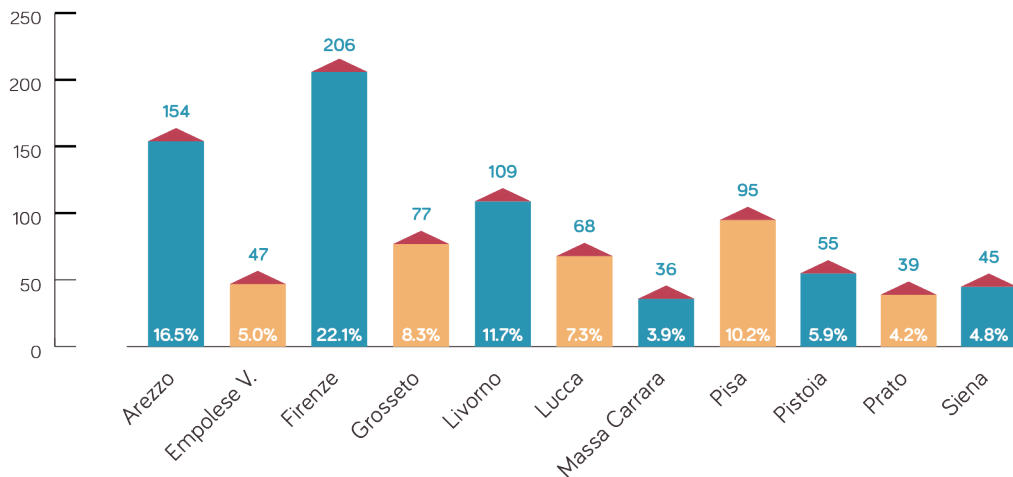
Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2016.

Gli alloggi assegnati nel corso del 2016 (grafico 6.6) sono stati 931, quasi 200 in meno rispetto all'anno precedente (1.126; mentre nel 2014 si contavano 1.404 assegnazioni), di cui il maggior numero nei LODE di Firenze (206, pari al 22,1% delle assegnazioni totali), Arezzo (154, 16,5%), Livorno (109, 11,7%) e Pisa (95, 10,2%). Il minor numero di assegnazioni si è invece avuto nei LODE di Massa Carrara (36, pari al 3,9%) e Prato (39, 4,2%).





GRAFICO 6.6 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2016 PER LODE (VAL. ASS. E PERC.)



Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Nella tabella 6.28 i dati relativi alle assegnazioni vengono scomposti per tipologia di assegnazione e cittadinanza dell'assegnatario. In base ai dati disponibili, si rileva come il 73,1% delle assegnazioni effettuate nel corso del 2016 provengano da graduatoria ordinaria (681 unità), il 18% da riserva per emergenza abitativa (168 unità) e il restante 8,8% da graduatorie specifiche (82 unità). Rispetto al 2015, risulta invariato o quasi il numero di assegnazioni per emergenza abitativa (erano 173), mentre risultano in calo le assegnazioni da graduatoria ordinaria (erano 854) e da graduatorie specifiche (erano 99).

Relativamente alla cittadinanza degli assegnatari, sempre la tabella 6.28 mostra come il numero di alloggi assegnati a cittadini stranieri sia pari a 334, ovvero il 35,9% del totale, una percentuale che si attesta al 33,3% per le assegnazioni da graduatoria ordinaria e raggiunge il 48,2% per le assegnazioni per emergenza abitativa. Nei LODE di Siena e Firenze le assegnazioni alle famiglie straniere sono oltre la metà di quelle totali (rispettivamente il 60% e il 55,8%). Una percentuale elevata di assegnazioni a stranieri si rileva anche nell'Empolese (40,4%) e a Pisa (37,9%), mentre la minore incidenza si registra nei LODE di Massa Carrara (13,9%), Prato (20,5%), Pistoia (21,8%) e Grosseto (23,4%).

Rispetto al 2015, si osserva un calo delle assegnazioni da graduatoria ordinaria a famiglie straniere (rappresentano il 33,3% del totale, contro il 40,6% dell'anno precedente). In valori assoluti, le assegnazioni da graduatoria ordinaria a famiglie italiane sono passate da 507 a 454 (-10,5%), quelle a famiglia straniere da 347 a 227 (-34,6%). Un trend determinato dal fatto che molte

931

alloggi assegnati nel corso del 2016, di cui 681 da graduatoria ordinaria.

Il 35,9% degli alloggi è assegnato a stranieri





delle graduatorie da cui i Comuni hanno attinto nel corso del 2016 erano vigenti da più anni (come già osservato la maggioranza dei Comuni capoluogo ha pubblicato le nuove graduatorie nella seconda metà del 2016 o nei primi mesi del 2017); pertanto le famiglie assegnatarie non sono quelle collocate nelle prime posizioni delle graduatorie, ma quelle in una fascia più intermedia, un target nel quale, in proporzione, le famiglie italiane sembrano essere più rappresentate.

TABELLA 6.28 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2015 PER CITTADINANZA DELL'ASSEGNTARIO E TIPOLOGIA DI GRADUATORIA (VAL. ASS.)

LODE	GRADUATORIA ORDINARIA			GRADUATORIE SPECIFICHE (*)			EMERGENZA ALLOGGIATIVA			TOTALE			
	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	ITA	STR.	TOT.	% STR.
Arezzo	104	44	148	0	0	0	4	2	6	108	46	154	29,9
Empolese V.	25	19	44	0	0	0	3	0	3	28	19	47	40,4
Firenze	49	65	114	19	17	36	23	33	56	91	115	206	55,8
Grosseto	36	14	50	13	1	14	10	3	13	59	18	77	23,4
Livorno	66	6	72	0	0	0	13	24	37	79	30	109	27,5
Lucca	42	15	57	2	0	2	6	3	9	50	18	68	26,5
Massa C.	13	4	17	6	0	6	12	1	13	31	5	36	13,9
Pisa	40	23	63	16	8	24	3	5	8	59	36	95	37,9
Pistoia	38	11	49	0	0	0	5	1	6	43	12	55	21,8
Prato	27	6	33	0	0	0	4	2	6	31	8	39	20,5
Siena	14	20	34	0	0	0	4	7	11	18	27	45	60,0
Totale	454	227	681	56	26	82	87	81	168	597	334	931	35,9

(*) Giovani coppie, riserva anziani, riserva sfratti

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Un sesto degli alloggi Erp assegnati nel corso del 2016 (il 16,7%, a fronte del 20,6% rilevato nel 2015) sono stati destinati a nuclei familiari nei quali è presente almeno un componente con invalidità e/o con figli disabili a carico. Nella tabella 6.29 è riportato il dettaglio delle assegnazioni per LODE (dato non disponibile per Grosseto).





TABELLA 6.29 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2016 A NUCLEI FAMILIARI CON PRESENZA DI ALMENO UN COMPONENTE CON INVALIDITÀ E/O CON FIGLI DISABILI A CARICO (VAL. ASS.)

LODE	NR. ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO	NR. ASSEGNAZIONI TOTALI	% ASSEGNAZIONI A NUCLEI FAMILIARI CON SOGGETTI INVALIDI E/O FIGLI DISABILI A CARICO
Arezzo	6	154	3,9
Empolese V.	8	47	17,0
Firenze	47	206	22,8
Grosseto	ND	77	ND
Livorno	23	109	21,1
Lucca	14	68	20,6
Massa C.	3	36	8,3
Pisa	11	95	11,6
Pistoia	19	55	34,5
Prato	3	39	7,7
Siena	9	45	20,0
Totale	143	931	16,7 (*)

(*) Calcolato su 854 assegnazioni, non considerando le 77 assegnazioni nel LODE di Grosseto
 Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

Relativamente all'origine degli alloggi assegnati (tabella 6.30), si conferma la netta prevalenza delle unità immobiliari di risulta (741, pari al 79,6%). Le assegnazioni da nuova realizzazione sono passate da 236 nel 2014 a 192 nel 2015, fino a 161 nel corso del 2016 (pari al 17,3%).



TABELLA 6.30 - GLI ALLOGGI DESTINATI NEL CORSO DEL 2016 PER LODE E ORIGINE DEGLI ALLOGGI (VAL. ASS.)

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DI CUI DI NUOVA REALIZZAZIONE	35	0	72	12	15	4	0	14	0	0	9	161
DI CUI DI RISULTA	118	40	134	61	94	64	36	81	38	39	36	741
DI CUI DA INTERVENTI DI RECUPERO	0	7	0	4	0	0	0	0	15	0	0	26
DI CUI CONFERITI NEL PATRIMONIO	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	3
TOTALE	154	47	206	77	109	68	36	95	55	39	45	931

(*) Si tratta di alloggi riconsegnati o ripristinati.

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.

In conclusione, rapportando le 681 assegnazioni avvenute nel corso del 2016 da graduatoria ordinaria alle 21.798 famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie, si può calcolare un tasso di soddisfazione annuo delle domande pari al 3,1% (tabella 6.31), un valore in linea con quello del 2015 (3,3%) e di circa un punto inferiore a quello del 2014 (4,2%). Se si considera che le graduatorie hanno mediamente un periodo di validità di circa tre anni, ne consegue che in Toscana viene soddisfatto circa il 10-11% del totale delle domande ammesse.

A livello di LODE nel 2016 il più elevato livello di soddisfazione del fabbisogno di alloggi Erp si osserva ad Arezzo (13,6%), mentre il valore più basso si registra a Massa Carrara (1,2%).

TABELLA 6.31 - IL RAPPORTO TRA LE DOMANDE AMMESSE NELLE GRADUATORIE ERP ORDINARIE E LE ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA AVVENUTE NEL 2016

	AREZZO	EMPOLESE VALDELSA	FIRENZE	GROSSETO	LIVORNO	LUCCA	MASSA CARRARA	PISA	PISTOIA	PRATO	SIENA	TOTALE
DOMANDE AMMESSE (A)	1.092	831	4.605	1.111	3.271	1.318	1.372	3.383	1.097	1.718	2.000	21.798
ASSEGNAZIONI DA GRADUATORIA ORDINARIA (B)	148	44	114	50	72	57	17	63	49	33	34	681
ASSEGNAZIONI SU DOMANDE AMMESSE (B / A)	13,6	5,3	2,5	4,5	2,2	4,3	1,2	1,9	4,5	1,9	1,7	3,1

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione graduatorie ERP per Comuni 2016 e Scheda rilevazione per soggetti gestori Edilizia Residenziale Pubblica 2016.





6.4 Dati gestionali

La L.R. 31 marzo 2015, n. 41, assegna²⁰ ai Comuni il compito di verificare il livello di efficacia, efficienza ed economicità dei soggetti gestori, avendo come riferimento:

- a. i livelli di servizio nella gestione del patrimonio e nella realizzazione di nuovi interventi;
- b. il grado di soddisfazione dell'utenza;
- c. i costi di gestione e di amministrazione;
- d. i costi degli organi di amministrazione;
- e. le quote dei canoni di locazione destinati alla manutenzione del patrimonio;
- f. il livello di morosità esistente o alla riduzione della morosità.

Anche quest'anno, al fine di fornire indicazioni su come le Agenzie pubbliche per la casa operative in Toscana si collochino rispetto agli indicatori introdotti con la legislazione regionale, presentiamo alcuni dati relativi ad aspetti della gestione degli alloggi Erp, rilevati attraverso un'apposita scheda di rilevazione inviata ai soggetti gestori.

Le prime informazioni elaborate sono quelle relative al personale, dipendente e non, impiegato dagli enti gestori nel 2016, evidenziandone sia gli aspetti quantitativi (tabella 6.32), che quelli di spesa sostenuta (tabella 6.33). Nella gestione dei 49.694 alloggi che compongono il patrimonio Erp toscano sono impegnati complessivamente 374 operatori (373 dipendenti e 1 collaboratore coordinato e continuativo), di cui 11 con qualifica dirigenziale, per una spesa complessiva di oltre 18 milioni di euro.

Come già dal precedente Rapporto, l'organico più consistente è quello di "Casa Spa" di Firenze con 78 dipendenti, di cui 3 dirigenti, mentre il numero più ridotto di operatori lo troviamo presso "Publicasa Spa" (l'ente che gestisce gli alloggi nel LODE Empolese Valdelsa) ed "Edilizia pubblica pratese Spa": i due enti impiegano infatti rispettivamente 11 e 12 unità, di cui a Prato nessuno con qualifica dirigenziale.

²⁰ Art. 18 "Sostituzione dell'art. 23 della L.R. 96/1996", comma 3.



TABELLA 6.32 - IL PERSONALE IMPIEGATO AL 31 DICEMBRE 2016 DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA

AZIENDA PER LA CASA	N. DIPENDENTI (A)	DI CUI		N. COLLABORATORI COORDINATI E CONTINUATIVI (B)	N. TOTALE PERSONALE IMPIEGATO (A+B)
		N. DIRIGENTI	N. DIPENDENTI PART-TIME		
Arezzo Casa Spa	29	0	5	0	29
Publicasa Spa	11	1	0	0	11
Casa Spa	78	3	8	0	78
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	24	1	5	0	24
Casa Livorno e Provincia Spa	55	1	14	1	56
Erp Lucca Srl	37	1	5	0	37
Erp Spa di Massa e Carrara	45	1	2	0	45
APES Scpa	34	1	2	0	34
SPES Scrl	24	1	2	0	24
Edilizia pubblica pratese Spa	12	0	0	0	12
Siena Casa Spa	24	1	0	0	24
Totale	373	11	43	1	374

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2016

TABELLA 6.33 - COSTO DEL PERSONALE DIPENDENTE IMPIEGATO DALLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA E SPESA PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI - ANNO 2016

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE LORDO ANNUO DEL PERSONALE DIPENDENTE(*) (A)	SPESA TOTALE PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI (**) (B)	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
Arezzo Casa Spa	€ 1.479.377,00	€ 27.051,00	€ 1.506.428,00
Publicasa Spa	€ 562.504,00	€ 87.958,41	€ 650.462,41
Casa Spa	€ 4.009.637,00	€ 62.248,00	€ 4.071.885,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.318.835	€ 124.304,00	€ 1.443.139,00
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.291.903,00	€ 240.229,00	€ 2.532.132,00
Erp Lucca Srl	€ 1.637.995,01	€ 382.587,22	€ 2.020.582,23
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.306.179,00	€ 324.846,00	€ 2.631.025,00
APES Scpa	€ 1.806.704,00	€ 458.570,00	€ 2.265.274,00





AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE LORDO ANNUO DEL PERSONALE DIPENDENTE(*) (A)	SPESA TOTALE PER CONSULENZE, INCARICHI E SERVIZI (**) (B)	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI (A + B)
SPES Scrl	€ 1.189.440	€ 44.844,57	€ 1.234.284,57
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 615.976,00	€ 158.695,00	€ 774.671,00
Siena Casa Spa	€ 1.086.032,00	€ 213.868,00	€ 1.299.900,00
Totale	€ 18.304.582,01	€ 2.125.201,20	€ 20.429.783,21

(*) Punto 9B del bilancio CEE comprensivo delle collaborazioni coordinate e continuative

(**) Consulenze legali, amministrative, giuridico-economiche, sicurezza, gestione sistemi informativi, sistema qualità, trasparenza e anticorruzione, altro; incarichi a tecnici, RSSP; servizi paghe, etc.

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

A sostenere la spesa maggiore per il personale dipendente è “Casa Spa” di Firenze (circa quattro milioni di euro); seguono “Erp Spa di Massa e Carrara” e “Casa Livorno e Provincia Spa” con circa 2 milioni e trecentomila euro.

La spesa più elevata per consulenze, incarichi e servizi non strutturati nell'azienda è sostenuta da “APES Scpa” di Pisa (458.570 euro), seguita da “Erp Lucca Srl” (382.587 euro), mentre il costo più contenuto per le collaborazioni è quello riportato da “Arezzo Casa Spa”, con poco più di 27mila euro.

Complessivamente, in Toscana la spesa per il personale dipendente ammonta a 18.304.582 euro, mentre la voce di costo per consulenze, incarichi e servizi non strutturati nell'azienda incide sul bilancio degli enti gestori per complessivi 2.125.201 euro. In totale, la spesa per personale e incarichi esterni è pari a 20.429.783 euro, circa 400mila euro in meno rispetto al 2015.

I dati totali (sia di personale, che di spesa) non offrono evidentemente indicazioni dirette in termini di efficienza gestionale. Al riguardo, un primo indice è rappresentato dal rapporto tra la spesa sostenuta per il personale e il numero di alloggi gestiti da ciascun ente. Il valore più basso di tale rapporto si calcola (tabella 6.34) per “Casa Livorno e Provincia Spa” e “Casa Spa” di Firenze, con una spesa per personale rispettivamente di 298,78 e 318,81 euro per alloggio. Il valore più elevato si registra invece per “Erp Spa di Massa e Carrara” (704,05 euro). Il valore medio regionale è pari a 411,11 euro per alloggio gestito (420,48 nel 2015).



TABELLA 6.34 – IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER IL PERSONALE E IL NUMERO DI ALLOGGI NEL 2016

AZIENDA PER LA CASA	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI	NR. DI ALLOGGI	COSTO PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 1.506.428,00	3.139	€ 479,91
Publicasa Spa	€ 650.462,41	1.544	€ 421,28
Casa Spa	€ 4.071.885,00	12.772	€ 318,81
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.443.139,00	3.165	€ 455,97
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.532.132,00	8.475	€ 298,78
Erp Lucca Srl	€ 2.020.582,23	4.054	€ 498,42
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.631.025,00	3.737	€ 704,05
APES Scpa	€ 2.265.274,00	6.335	€ 357,58
SPES Scrl	€ 1.234.284,57	2.113	€ 584,14
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 774.671,00	1.785	€ 433,99
Siena Casa Spa	€ 1.299.900,00	2.575	€ 504,82
Totale	€ 20.429.783,21	49.694	€ 411,11

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016

La legge regionale sull'edilizia residenziale pubblica include il costo degli organi di amministrazione tra gli indicatori da rilevare al fine di valutare il livello di economicità della gestione degli alloggi Erp. Al riguardo, la tabella 6.35 mostra come in 5 Aziende pubbliche per la casa ("Publicasa Spa", "Casa Spa", "SPES Scrl", "Edilizia pubblica pratese Spa" e "Siena Casa Spa") sia presente un Consiglio di amministrazione di tre componenti. "Erp Spa di Massa Carrara", "Apes Scpa" e "Erp Lucca Srl" (dal 24 novembre 2016) hanno invece un organo monocratico costituito dal solo amministratore unico, mentre "Arezzo Casa Spa", "Edilizia Provinciale Grossetana Spa" e "Casa Livorno e Provincia Spa" hanno cinque amministratori.

Per quanto riguarda i costi dei consigli di amministrazione (tabella 6.35), si va da un massimo di 60.418 euro (la spesa sostenuta da "Casa Spa") ad un minimo di 20.977 euro ("Publicasa Spa"). Complessivamente il costo degli amministratori negli undici LODE ammonta a 439.190 euro (circa 11mila euro in più rispetto al 2015). Differenze tra i diversi enti gestori si osservano anche per quanto riguarda la spesa per il collegio sindacale: a sostenere il maggior costo è "Erp Spa di Massa e Carrara" (70.686 euro), mentre l'importo più basso si registra per "SPES Scrl" (15.633 euro). Il costo complessivo degli organi di amministrazione (811.375 euro) è in linea con quello sostenuto nell'anno 2015 (811.064 euro).





TABELLA 6.35 - I DATI RELATIVI AGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE DELLE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA NEL 2016

AZIENDA PER LA CASA	NR. DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEGLI AMMINISTRATORI	COSTO DEL COLLEGIO SINDACALE	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE
Arezzo Casa Spa	5	€ 41.330,00	€ 24.661,00	€ 65.991,00
Publicasa Spa	3	€ 20.977,12	€ 15.745,30	€ 36.722,42
Casa Spa	3	€ 60.418,00	€ 54.000,00	€ 114.418,00
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	5	€ 33.703,00	€ 37.291,00	€ 70.994,00
Casa Livorno e Provincia Spa	5	€ 44.156,00	€ 46.246,00	€ 90.402,00
Erp Lucca Srl	1*	€ 28.808,94	€ 18.720,00	€ 47.528,94
Erp Spa di Massa e Carrara	1	€ 32.604,00	€ 70.686,00	€ 103.290,00
APES Scpa	1	€ 47.572,00	€ 38.163,00	€ 85.735,00
SPES Scrl	3	€ 52.233,80	€ 15.633,46	€ 67.867,26
Edilizia pubblica pratese Spa	3	€ 27.388,00	€ 33.539,00	€ 60.927,00
Siena Casa Spa	3	€ 50.000,00	€ 17.500,00	€ 67.500,00
Totale	33	€ 439.190,86	€ 372.184,76	€ 811.375,62

(*): 3 fino al 24.11.2016

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

Anche per la spesa sostenuta per gli organi delle Aziende pubbliche per la casa può essere utile effettuare una loro parametrizzazione con il numero di alloggi gestiti da ciascun ente (tabella 6.36).

Risulta così che “Casa Spa”, pur spendendo più di tutte per il funzionamento dei propri organi (114.418 euro), ha un valore unitario per alloggio (8,96 euro) inferiore agli altri enti gestori. Un importo inferiore alla media regionale (16,33 euro per alloggio) si calcola anche per “Casa Livorno e Provincia Spa” (10,67 euro), “Erp Lucca Srl” (11,72 euro) e “Apes Scpa” (13,53 euro). I valori più elevati dell'indicatore si calcolano invece per “Edilizia pubblica pratese Spa” (34,13 euro) e “SPES Scrl” (32,12 euro).



TABELLA 6.36 - IL RAPPORTO TRA LA SPESA PER GLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E IL NUMERO DI ALLOGGI NEL 2016

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 65.991,00	3.139	€ 21,02
Publicasa Spa	€ 36.722,42	1.544	€ 23,78
Casa Spa	€ 114.418,00	12.772	€ 8,96
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 70.994,00	3.165	€ 22,43
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 90.402,00	8.475	€ 10,67
Erp Lucca Srl	€ 47.528,94	4.054	€ 11,72
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 103.290,00	3.737	€ 27,64
APES Scpa	€ 85.735,00	6.335	€ 13,53
SPES Scrl	€ 67.867,26	2.113	€ 32,12
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 60.927,00	1.785	€ 34,13
Siena Casa Spa	€ 67.500,00	2.575	€ 26,21
Totale	€ 811.375,62	49.694	€ 16,33

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016

La tabella 6.37 mette a confronto quanto incassato nel 2016 dagli enti gestori in conto canone e l'utile di esercizio conseguito alla chiusura del bilancio. In valori assoluti, gli utili più elevati sono stati registrati da "Casa Spa" Firenze con 509.740 euro e da "Casa Livorno e Provincia Spa" con 447.211 euro. Tutti gli enti gestori hanno chiuso il 2016 con un utile di esercizio (nel 2015 "SPES Scrl" aveva invece chiuso con una perdita di esercizio pari a -37.017 euro). In proporzione all'incasso in conto canone, il maggior utile è quello conseguito da "SPES Scrl" (11,9%); seguono "Publicasa Spa" (11,3%) e "Siena Casa Spa" (9,6%). Complessivamente, l'utile di esercizio riportato nel 2016 degli undici soggetti gestori sfiora i due milioni di euro, pari al 3,5% dell'incassato da canoni di locazione (nel 2015 tale percentuale risultava pari all'1,2%).





TABELLA 6.37 - IL RAPPORTO TRA UTILE DI ESERCIZIO E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2016

AZIENDA PER LA CASA	INCASSATO DA CANONI DI LOCAZIONE (*)	UTILE DI ESERCIZIO	
		IMPORTO	%
Arezzo Casa Spa	€ 3.779.726,40	€ 111.864,00	3,0
Publicasa Spa	€ 1.738.317,11	€ 196.945,89	11,3
Casa Spa	€ 18.313.027,15	€ 509.740,00	2,8 (**)
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 3.748.943,53	€ 51.605,00	1,4
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 7.878.371,00	€ 447.211,00	5,7
Erp Lucca Srl	€ 3.625.957,73	€ 37.664,96	1,0 (**)
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 3.884.013,00	€ 65.335,00	1,7%
APES Scpa	€ 6.250.303,79	€ 12.417,00	0,2
SPES Scrl	€ 1.990.256,53	€ 236.728,00	11,9
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 1.716.977,38	€ 10.340,00	0,6
Siena Casa Spa	€ 2.643.281,00	€ 253.347,00	9,6
Totale	€ 55.569.174,62	€ 1.933.197,85	3,5

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

(*) Dati al 28 febbraio 2017. Compresi arretrati per accertamento evasione reddituale

(**) Il gestore Erp opera con contratto di servizio che prevede un compenso ad alloggio per mese.

Un parametro a cui dovranno porre particolare attenzione i Comuni nel valutare gli enti gestori è rappresentato dalla quota dei canoni di locazione che vengono destinati alla manutenzione del patrimonio Erp. I valori più elevati, come mostra la tabella 6.38, sono registrato da "APES Scpa" e da "Casa Spa", con una quota degli incassi da canoni impiegata per attività di manutenzione degli alloggi pari, rispettivamente, al 47,2% e al 46,8. Percentuali più vicine alla media regionale (pari al 36,73%, contro il 35,9% rilevato nel 2015 e il 33,7% del 2014) si riscontrano anche in "SPES Scrl" (39,9%), "Casa Livorno e Provincia Spa" (34,1%), "Arezzo Casa Spa" (34%), "Erp Spa di Massa e Carrara" (31,8%) e "Siena Casa Spa" (31,1%). Nel 2016 l'ente gestore che ha destinato la quota più bassa di quanto incassato dai canoni di locazione ad attività manutentive è "Erp Lucca Srl" (9%). Complessivamente, nel 2016 le spese per manutenzione effettuate dagli undici enti gestori sono state pari a 20.407.283 euro (quasi 2 milioni di euro in più rispetto al 2015).





TABELLA 6.38 - IL RAPPORTO TRA SPESE DI MANUTENZIONE E IMPORTO INCASSATO IN CONTO CANONE NEL 2016

AZIENDA PER LA CASA	INCASSATO DA CANONI DI LOCAZIONE (*)	SPESE PER MANUTENZIONE	
		IMPORTO	%
Arezzo Casa Spa	€ 3.779.726,40	€ 1.284.791,00	34,0
Publicasa Spa	€ 1.738.317,11	€ 437.833,46	25,2
Casa Spa	€ 18.313.027,15	€ 8.562.522,86	46,8
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 3.748.943,53	€ 929.036,00	24,8
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 7.878.371,00	€ 2.682.755,00	34,1
Erp Lucca Srl	€ 3.625.957,73	€ 326.402,22	9,0
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 3.884.013,00	€ 1.234.764,00	31,8
APES Scpa	€ 6.250.303,79	€ 2.949.712,00	47,2
SPES Scrl	€ 1.990.256,53	€ 794.132,00	39,9
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 1.716.977,38	€ 383.508,00	22,3
Siena Casa Spa	€ 2.643.281,00	€ 821.827,00	31,1
Totale	€ 55.569.174,62	€ 20.407.283,54	36,7

(*) Dati al 28 febbraio 2017. Compresi arretrati per accertamento evasione reddituale
Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP – Anno 2016.

Per comprendere la capacità di autosostentamento del sistema dell'edilizia residenziale pubblica è importante analizzare i livelli di morosità delle famiglie assegnatarie sul pagamento dei canoni di locazione e delle utenze. Livelli elevati di morosità incidono infatti sull'equilibrio gestionale, scaricandosi in primo luogo sull'ammontare di risorse disponibili per le opere di manutenzione del patrimonio abitativo, in assenza delle quali si innesca un circolo vizioso fatto da rapido deperimento degli alloggi, grandi difficoltà nella realizzazione degli interventi di riadattamento di quelli resi liberi e, conseguentemente, ritardi nell'effettuazione delle nuove assegnazioni.

Come già osservato nel precedente Rapporto, quando si parla di morosità, per prima cosa occorre sottolineare come il dato complessivo – che emerge in modo talvolta eclatante dai bilanci dei soggetti gestori – origina dalla somma di diverse componenti, in modo semplificato raggruppate sotto la voce “morosità”, e che invece sono sostanzialmente diverse tra loro: la morosità al termine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala non tanto problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza di recupero, quanto problematiche di composizione della morosità e di scelte (o non scelte) di cancellazione di crediti inesigibili.





Da quest'anno per analizzare i livelli di morosità della famiglie assegnatarie è stata introdotta una nuova scheda analitica di rilevazione, compilata da tutti i soggetti gestori. I dati raccolti sono presentati in forma aggregata nelle tabelle 6.39-6.42.

Le tabelle 6.39 (canoni di locazione) e 6.40 (utenze e servizi) prendono in considerazione il dato dell'andamento della morosità di un determinato anno vista al termine degli anni successivi: questo, in effetti, è il miglior indicatore dell'efficacia dell'attività di recupero, prima stragiudiziale e poi amministrativa o giudiziale. Si osserva ad esempio, che se al 30 aprile 2017 la morosità da canoni di locazione dell'anno 2016 è pari all'11,93% (un tasso di adempimento spontaneo/tempestivo che si mantiene su livelli decisamente buoni, anche rispetto alle dinamiche nazionali), alla stessa data la morosità dell'anno di riferimento 2011 (a distanza di 5 anni) è inferiore al 5% (su 61.404.980 euro "bollettati" nell'anno, risultano crediti per 3.048.832 euro, per una morosità pari al 4,97%).

TABELLA 6.39 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - ANNI 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2017	% MOROSITÀ
2007	€ 58.183.581,30	€ 2.005.830,74	3,45%
2008	€ 63.480.653,86	€ 2.524.182,80	3,98%
2009	€ 60.590.358,77	€ 2.221.210,24	3,67%
2010	€ 64.783.630,24	€ 3.087.160,63	4,77%
2011	€ 61.404.980,31	€ 3.048.832,81	4,97%
2012	€ 62.867.740,92	€ 3.720.502,76	5,92%
2013	€ 59.599.016,08	€ 4.011.635,77	6,73%
2014	€ 62.195.291,57	€ 4.963.930,99	7,98%
2015	€ 61.468.261,59	€ 5.274.618,50	8,58%
2016	€ 65.083.216,81	€ 7.767.282,69	11,93%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.



TABELLA 6.40 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - ANNI 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO NELL'ANNO DI RIFERIMENTO	SCOPERTO AL 30.04.2017	% MOROSITÀ
2007	€ 16.005.769,52	€ 818.950,69	5,12%
2008	€ 15.494.160,85	€ 1.023.679,85	6,61%
2009	€ 15.421.785,60	€ 1.190.543,03	7,72%
2010	€ 17.102.759,12	€ 1.402.111,01	8,20%
2011	€ 16.698.560,12	€ 1.543.084,30	9,24%
2012	€ 17.525.926,68	€ 1.959.629,02	11,18%
2013	€ 17.537.986,07	€ 2.338.123,75	13,33%
2014	€ 16.983.101,60	€ 2.870.561,91	16,90%
2015	€ 17.652.593,51	€ 2.916.462,79	16,52%
2016	€ 18.132.537,17	€ 3.547.412,01	19,56%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

Non irrilevante risulta la problematica del costo dei servizi accessori (riscaldamento, ascensori, fosse biologiche, etc): a fronte ad esempio di un canone sociale, l'incidenza dei servizi, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio che non sono però scelti dell'assegnatario, può essere percentualmente molto elevata.

Al 30 aprile 2017 la morosità da servizi accessori dell'anno 2016 ammonta complessivamente a 3.547.412 euro, e rappresenta oltre il 30% della morosità totale al termine dell'anno (il 31,4% di 11.314.695 euro).

TABELLA 6.41 - LA MOROSITÀ CONSOLIDATA IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (CANONI DI LOCAZIONE) - SOMMA PROGRESSIVA 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2017 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2007	€ 58.183.581,30	€ 2.005.830,74	3,45%
2008	€ 121.664.235,16	€ 4.530.013,54	3,72%
2009	€ 182.254.593,93	€ 6.751.223,78	3,70%
2010	€ 247.038.224,17	€ 9.838.384,41	3,98%
2011	€ 308.443.204,48	€ 12.887.217,22	4,18%
2012	€ 371.310.945,40	€ 16.607.719,98	4,47%
2013	€ 430.909.961,48	€ 20.619.355,75	4,79%





ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2017 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2014	€ 493.105.253,05	€ 25.583.286,74	5,19%
2015	€ 554.573.514,64	€ 30.857.905,24	5,56%
2016	€ 619.656.731,45	€ 38.625.187,93	6,23%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

TABELLA 6.42 - LA MOROSITÀ IN TOSCANA: SCOPERTO AL 30 APRILE 2017 SUL TOTALE BOLLETTATO (SERVIZI, IMPOSTE, ESAZIONE...) - SOMMA PROGRESSIVA 2007-2016

ANNO DI RIFERIMENTO	TOTALE BOLLETTATO FINO ALL'ANNO (SOMMA PROGRESSIVA)	SCOPERTO AL 30.04.2017 (SOMMA PROGRESSIVA)	% MOROSITÀ
2007	€ 16.005.769,52	€ 818.950,69	5,12%
2008	€ 31.499.930,37	€ 1.842.630,54	5,85%
2009	€ 46.921.715,97	€ 3.033.173,57	6,46%
2010	€ 64.024.475,09	€ 4.435.284,58	6,93%
2011	€ 80.723.035,21	€ 5.978.368,88	7,41%
2012	€ 98.248.961,89	€ 7.937.997,90	8,08%
2013	€ 115.786.947,96	€ 10.276.121,65	8,88%
2014	€ 132.770.049,56	€ 13.146.683,56	9,90%
2015	€ 150.422.643,07	€ 16.063.146,35	10,68%
2016	€ 168.555.180,24	€ 19.610.558,36	11,63%

Fonte: Regione Toscana, Scheda di rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016.

La morosità consolidata nel decennio 2007-2016 è pari al 6,23% del totale del bollettato da canoni di locazione

Solo in parte la lunghezza dei tempi del recupero può essere considerato un fenomeno da aggredire come negativo: in parte dipende invece dall'adozione di procedimenti ed azioni anche giudiziali, con la loro tempistica, e in altra tiene conto di problematiche del nucleo familiare che rendono inevitabile una dilazione congrua del recupero stesso. Del resto l'applicazione di penali e interessi e l'addebito di spese, anche giudiziali, è considerato dai soggetti gestori un elemento idoneo a escludere che la morosità sia ancora ritenuta dagli assegnatari una via utilmente praticabile e come tale imitabile dagli altri. Sulla lunghezza del recupero incide anche l'atteggiamento più o meno attivo da parte dei Comuni; in questo senso il quadro è vario e non manca di segnali anche opposti.

Nelle tabelle 6.41 (canoni di locazione) e 6.42 (utenze e servizi) il dato della morosità consolidata viene letto nella sua effettiva consistenza in termini



percentuali sull'emesso del periodo considerato. Nel decennio 2007-2016 gli enti gestori Erp toscani hanno "bollettato" complessivamente circa 620 milioni di euro (619.656.731 euro) di canoni di locazione, per uno scoperto al 30.04.2017 di 38.625.187 euro, pari al 6,23%²¹. Un dato che, considerata la particolare utenza, appare certamente compatibile con il servizio prestato.

Sempre nel decennio 2007-2016 il totale "bollettato" per servizi accessori è pari a 168.555.180 euro, per uno scoperto al 30.04.2017 di 19.610.558 euro, pari all'11,63%.

Come termine di paragone, può essere interessante osservare cosa accade nel mercato della locazione privata: secondo l'ultima indagine condotta da Adnkronos²² presso le associazioni territoriali che rappresentano gli inquilini e i proprietari di case in affitto, un proprietario di casa su due (il 51%) denuncia mensilità non pagate; al Sud si registrano punte vicine al 60% a Napoli e Palermo. A Roma la quota di affittuari morosi scende al 35%, mentre il Nord si conferma più rispettoso delle scadenze, con Milano intorno al 24%. Significativi anche i dati che riguardano il mancato pagamento delle rate di condominio: la quota di condomini in ritardo con i pagamenti sale dal 27% al 32%. Anche in questo caso, la crisi sembra aver contribuito a cristallizzare una cattiva abitudine. E si conferma un dato che, anche in questo caso, registra un incremento, seppure contenuto, rispetto a un anno fa: sale al 32%, dal 27%, la quota di condomini in ritardo con i pagamenti.

²¹ Nel dato confluiscono alcune specificità che vanno considerate:

- le indennità di occupazione alloggio, addebitate nella misura del canone oggettivo ma di non agevole recupero; tali indennità sono di fatto previsioni risarcitorie: in relazione ai diversi Contratti di Servizio il perseguimento del debito pregresso per occupazione (o meglio la richiesta al Giudice di determinare il danno da occupazione) può essere di competenza comunale o del soggetto gestore. La causa ordinaria di accertamento ha peraltro tempi, costi e persino prospettive di buon esito che la rendono poco praticabile;
- il recupero della morosità per i nuclei tutelati risulta sostanzialmente impossibile e presumibilmente giustifica l'impossibilità di recuperare il credito. Per tali situazioni appare necessario definire forme, in parte già esistenti, di protezione che annullino l'impatto sui bilanci generato da forme di morosità incolpevole;
- la morosità di ex assegnatari o ex occupanti cessati. È una morosità difficilmente recuperabile, anche se non propriamente irrecoverabile. Alcuni soggetti gestori hanno regolato la materia, con gradini successivi, legati al debito, alla reperibilità, alle condizioni patrimoniali, recuperando parzialmente il credito in un certo numero di situazioni e portando a cancellazione il resto; è opportuno che tale procedimento sia generalizzato.

²² http://www.adnkronos.com/soldi/economia/2017/01/28/casa-meta-dei-proprietari-denuncia-affitti-non-pagati_2Gwy8nBOYRDYXY104cj6LN.html





TABELLA 6.43 - NUCLEI MOROSI ATTIVI AL 31 DICEMBRE 2016

AZIENDA PER LA CASA	NR. MOROSI ATTIVI (*)	DI CUI		
		NR. MOROSI ATTIVI CON CONCESSIONI PIANI DI RATEIZZO	NR. MOROSI ATTIVI SEGUITI DAI SERVIZI SOCIALI	NR. MOROSI ATTIVI CON PROVVEDIMENTO DI SFRATTO IN CORSO
Arezzo Casa Spa	567	193	312	79
Publicasa Spa	278	56	36	27
Casa Spa	1.524	733	402	466
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	225	20	62	72
Casa Livorno e Provincia Spa	1.834	592	197	0
Erp Lucca Srl	741	378	59	61
Erp Spa di Massa e Carrara	1.183	481	169	116
APES Scpa	1.410	675	50	20
SPES Scrl	783	195	67	7
Edilizia pubblica pratese Spa	692	175	198	70
Siena Casa Spa	653	94	87	98
Totale	9.890	3.592	1.639	1.016

Fonte: Regione Toscana, Scheda rilevazione dati gestionali soggetti gestori ERP - Anno 2016

(*) da almeno 6 mesi

Nella tabella 6.43 è riportato il numero di nuclei familiari morosi da almeno sei mesi: si tratta di quasi 10mila famiglie (9.890), oltre un quinto (il 20,9%) del totale dei 47.384 nuclei familiari presenti in alloggi Erp. A livello di LODE le percentuali più elevate di nuclei familiari morosi si calcolano per Prato (40,7%), Pistoia (39,4%) e Massa Carrara (34,4%). I nuclei familiari morosi per i quali è stato concordato un piano di rientro rateale sono 3.592; quelli seguiti dai servizi sociali sono oltre 1.639, quelli con provvedimento di sfratto in corso 1.016.

Da osservare il fatto che una quota significativa di nuclei morosi non siano destinatari di alcun provvedimento. L'inerzia del sistema sembra quindi scaricare sui soggetti gestori una parte rilevante degli oneri derivanti dalla morosità.

6.5 L'edilizia agevolata

Rispetto alla precedente edizione del Rapporto non vi sono state significative novità nel campo dell'edilizia agevolata. Gli interventi in corso di realizzazione nell'ambito delle azioni previste dal Piano nazionale di edilizia abitativa (D.P.C.M. 16 luglio 2009) sono 89, così distribuiti tra i seguenti comuni toscani: Siena (42), Prato (21), Pisa (12), Arezzo (11), Grosseto (2), Massa (1).

Oltre a quanto previsto dall'attuazione del "Piano di edilizia abitativa", numerose sono comunque le azioni ancora in corso di attuazione riguardanti gli interventi di edilizia agevolata, tra le quali si possono ricordare:

- "Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005"²³, di cui all'avviso pubblico approvato con il decreto dirigenziale 25 luglio 2005, n. 4114 (allo stato attuale sono stati realizzati 531 degli 830 alloggi ammessi a finanziamento);
- gli interventi straordinari per la riduzione del disagio abitativo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 6 ottobre 2008, n. 768²⁴, con la quale sono stati stipulati protocolli di intesa con la Conferenza Episcopale Toscana e con l'Arciconfraternita delle Misericordie di Pistoia per il reperimento ed il recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone regolato (sono stati realizzati tutti i 40 alloggi previsti);
- "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile"²⁵, di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 26 marzo 2008, n. 2295, promossi con l'avviso pubblico approvato con il decreto dirigenziale 17 ottobre 2008, n. 4804 (allo stato attuale sono stati realizzati 12 dei 197 alloggi previsti).

6.5.1 Alcuni dati quantitativi

Per quanto riguarda il numero di alloggi di edilizia agevolata realizzati a partire dal 1990, il numero totale è di 8.503 unità (tabella 6.44). La maggior parte degli interventi (69,5%) si concentra fino al 1999, per poi proseguire

²³ Il Programma era stato approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale 26 maggio 2004, n. 51 e le risorse stanziare ammontano a circa 47,5 milioni di euro.

²⁴ Le risorse stanziare ammontano a 1.768.474 euro.

²⁵ La Regione ha deciso di concorrere all'attivazione del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile con la deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 444, cofinanziandolo con 4.858.422,36 euro. Le risorse totali stanziare ammontano a 24 milioni di euro.



con numeri più ridotti fino al 2009. Gli alloggi realizzati a partire dal 2010 sono stati invece 50, concentrati tutti nel LODE lucchese. A livello territoriale 1/3 degli alloggi è presente nel LODE di Firenze, seguito da Pisa (11,5%) e Livorno (10,1%).

TABELLA 6.44 - NUMERO ALLOGGI DI EDILIZIA AGEVOLATA REALIZZATI PER BANDO E LODE (VAL. ASS.)

	BANDI DAL 1990 AL 1999(*)	BANDI DAL 2000 AL 2009(**)	BANDI DAL 2010 IN POI(***)	TOTALE
Arezzo	432	148	0	580
Empoli	100	118	0	218
Firenze	1.849	959	0	2.808
Grosseto	390	118	0	508
Livorno	626	234	0	860
Lucca	449	211	50	710
Massa Carrara	253	25	0	278
Pisa	708	268	0	976
Pistoia	383	30	0	413
Prato	335	275	0	610
Siena	382	159	0	541
Totale	5.907	2.545	50	8.502

(*) L.R. 28 del 17/06/1991, Del. G.R. 13 del 11/01/1999 e Del. G.R. 30 del 11/01/1999;

(**) Del. G.R. 472 del 11/04/2000, D.D. 5975 del 31/10/2001, Del. G.R. 440 del 12/05/2003, D.D. 4114 del 25/07/2005, Del. G.R. 768 del 06/10/2008, D.D. 4804 del 17/10/2008 e D.D. 5111 del 15/10/2009;

(***) Del. G.R. 58 del 7/02/2011 e Del. G.R. 1087 del 05/12/2011.

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana, Settore politiche abitative.

Per quanto concerne i soggetti attuatori degli interventi di edilizia agevolata realizzati, oltre la metà (4.684 unità, 55,1%) sono riconducibili a cooperative di costruzione, seguite da imprese private (3.251 unità, 38,2%). A partire dagli anni Duemila, tra i soggetti attuatori figurano anche i Comuni e i soggetti gestori ERP con, rispettivamente, l'1,4% e l'1,1% di tutti gli alloggi di edilizia agevolata realizzati a partire dal 1990.

Rispetto alle finalità cui sono stati destinati gli alloggi realizzati, negli anni Novanta - periodo in cui si concentra la maggior parte degli interventi - la totalità degli immobili è stata acquistata come prima casa. A partire dagli anni Duemila, invece, la maggior parte degli immobili è stata destinata all'affitto calmierato, di natura permanente (49,6%) o temporanea (6,9%); resta comunque una quota rilevante di immobili destinati all'acquisto della prima casa (43,5%).

Per quanto riguarda i beneficiari degli alloggi realizzati, sull'intero stock di abitazioni prevale la componente italiana (94,7%), una situazione che può trovare una spiegazione nel maggior numero di alloggi destinati alla vendita; tale quota, infatti, scende all'87,2% se prendiamo in considerazione gli anni a partire dal 2000, quando gli immobili sono stati destinati anche alla locazione.

Con riferimento invece alla numerosità dei componenti, il 40,4% dei nuclei familiari beneficiari è composto da 2 componenti, mentre il 24,3% fa riferimento a famiglie unipersonali; il 14,5% degli alloggi è stato invece destinato alle famiglie con 4 o più componenti.

6.5.2 Il Social housing e le agenzie sociali per la casa

Nel 2016 la Regione Toscana, al fine di far fronte al disagio abitativo presente sul territorio regionale, ha emanato - con Decreto Dirigenziale n.436 dell'8/6/2016 - un Avviso Pubblico per manifestazioni di interesse per la possibile cessione di immobili o per interventi di edilizia residenziale sociale rivolto a finalità abitative ed in favore delle famiglie economicamente svantaggiate. La procedura (scaduta il 31 dicembre 2016), ha inteso potenziare nuove linee di intervento facendo emergere opportunità di investimento presso potenziali investitori istituzionali o altri investitori qualificati interessati alla realizzazione di alloggi sociali nel territorio della Regione Toscana, secondo le modalità previste dal decreto interministeriale 22 aprile 2008, coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività, con lo scopo di realizzare condizioni di interesse non solo economico, ma anche di carattere etico-sociale, in risposta alle esigenze abitative della popolazione.

L'Avviso²⁶ ha quindi inteso individuare, nell'ambito del territorio regionale, possibili iniziative immobiliari da destinare a finalità di housing sociale, eventualmente acquisibili dai fondi immobiliari o da altri investitori qualificati, ed in particolare:

- fabbricati già realizzati o in corso di realizzazione, comunque non locati;

²⁶ "Le iniziative immobiliari devono avere caratteristiche idonee di mix sociale abitativo e di sostenibilità economico-finanziaria. Gli interventi devono essere conclusi, in corso, oppure cantiereabili o effettivamente eseguibili a breve termine. [...]Possono presentare proposte in riscontro al presente avviso di manifestazione d'interesse i seguenti soggetti: Società commerciali, imprese, anche di costruzione, e loro consorzi; Società cooperative di abitazione e loro consorzi; Fondazioni Onlus statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo; Soggetti o enti, privati o pubblici, titolari di iniziative rientranti nelle categorie sopra descritte.



- interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di risanamento conservativo o comunque destinati al recupero o alla riqualificazione edilizia o urbanistica.

Tra le proposte arrivate, 15 sono state quelle ritenute ammissibili secondi i requisiti previsti dall'Avviso (tabella 6.45). Gli approfondimenti tecnico economici delle singole iniziative saranno effettuati dai fondi immobiliari e da altri investitori qualificati, sulla base di criteri autonomamente stabiliti da ciascuno di essi. In caso di interesse ad aprire trattative con i soggetti che soddisfano i requisiti di ammissibilità, le società di gestione dei fondi immobiliari o gli altri investitori qualificati potranno contattare direttamente gli stessi per l'avvio di eventuali trattative.

TABELLA 6.45 - MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AMMISSIBILI PER AVVISO PUBBLICO DI SOCIAL HOUSING

DENOMINAZIONE PROGETTO	COMUNE	SOGGETTO PROPONENTE
Firenze Leopolda	Firenze	Consorzio Cooperative Acli
24 appartamenti a Vinci, via Val di Sole	Vinci (FI)	C.M.S.A. Società Cooperativa Muratori Sterratori e Affini
Abitare collaborativo	Massarosa (LU)	Fondazione Casa Lucca
Viareggio-Forcone	Viareggio (LU)	Consorzio Cooperative Acli
Intervento Areanuova Porta a Mare	Pisa	Società Ville Urbane S.p.a.
Via Quarantola	Pisa	Immobiliare Galilei srl
Immobile di Via Colombo 29	Pisa	Salvatore Re
Piano di lottizzazione per Pontedera, Santa Lucia	Pontedera (PI)	C.M.S.A. Società Cooperativa Muratori Sterratori e Affini
Piano di Recupero Ex Velodromo Fornacette	Calcinaia (PI)	C.M.S.A. Società Cooperativa Muratori Sterratori e Affini
Piano di lottizzazione via della Lastruccia	Prato	Abitcoop S.c.a.r.l.
Campus Prato	Prato	Alessandro Becagli
Edilizia sociale loc. Iolo	Prato	Istituto per l'educazione religiosa e assistenza morale della gioventù
Coop L'Amicizia	Montemurlo (PO)	Cooperativa Edificatrice L'Amicizia soc.coop.
Piano di recupero La Briglia	Vaiano (PO)	Abitcoop Società Cooperativa in Liquidazione
Lottizzazione "Il Cedro"	Serravalle Pistoiese (PT)	Impresa Edile Scarcella Pietro

Fonte: Regione Toscana



Sempre in tema di Housing sociale, la Legge Regionale 3 febbraio 2015, n.13, “Disposizioni per il sostegno alle attività delle agenzie sociali per la casa” ha ufficializzato il ruolo delle Agenzie Sociali, definendone le attività e prevedendone l’accreditamento. Le Agenzie Sociali per la casa sono soggetti giuridici privati senza finalità di lucro, che operano per l’inserimento abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

Con Del. GR n. 1033 del 25.10.2016 avente per oggetto “L. R. 13/2015 Disposizioni per il sostegno alle attività delle Agenzie Sociali per la casa. Attuazione” sono state approvate:

- le modalità operative per la richiesta di accreditamento;
- lo schema tipo del protocollo con gli enti pubblici di riferimento o con i soggetti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con la quale è definita l’attività di collaborazione;
- lo schema tipo di regolamento di accesso ai servizi.

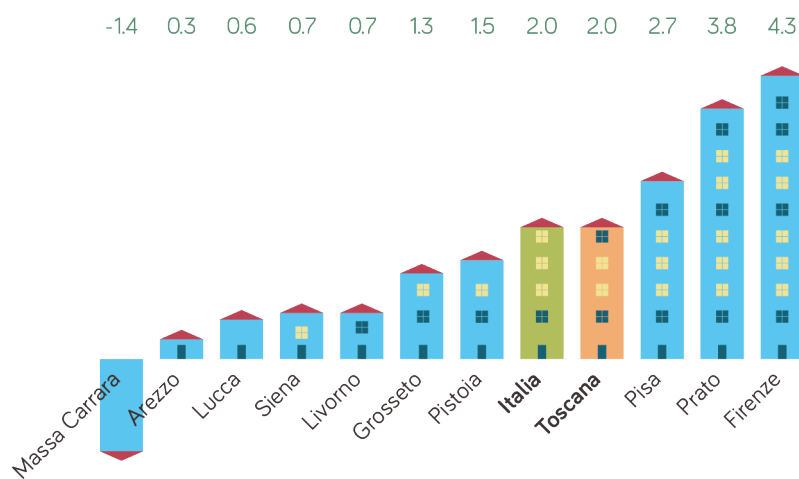
Inoltre la Delibera suddetta ha definito il numero di alloggi (tre) che le Agenzie devono mettere a disposizione, non afferenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per forme di accoglienza emergenziali, e il bacino territoriale di riferimento.

Al settembre 2017 risulta accreditata (con Decreto Dirigenziale n. 13314 del 15/09/2017) una sola Agenzia Sociale per la casa, che si trova nel bacino territoriale di riferimento relativo all’Azienda USL Toscana Nord Ovest.



CRUSCOTTO DEGLI INDICATORI

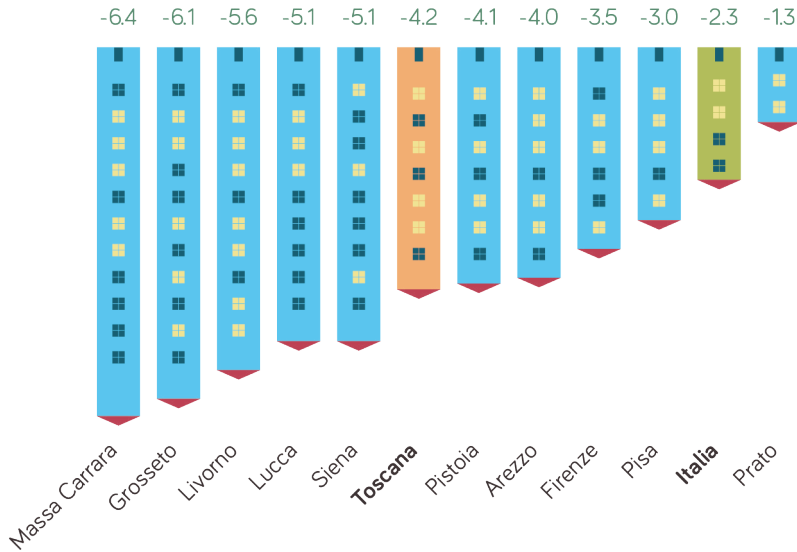
VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE NEL PERIODO 2012/2017



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

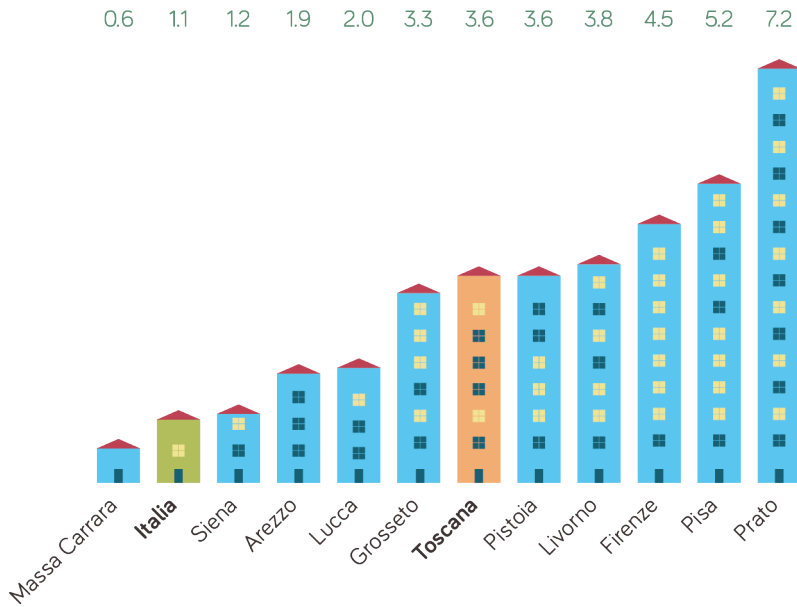


CRESCITA NATURALE DELLA POPOLAZIONE PER 1.000 ABITANTI (2016)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat

SALDO MIGRATORIO TOTALE PER 1.000 ABITANTI (2016)

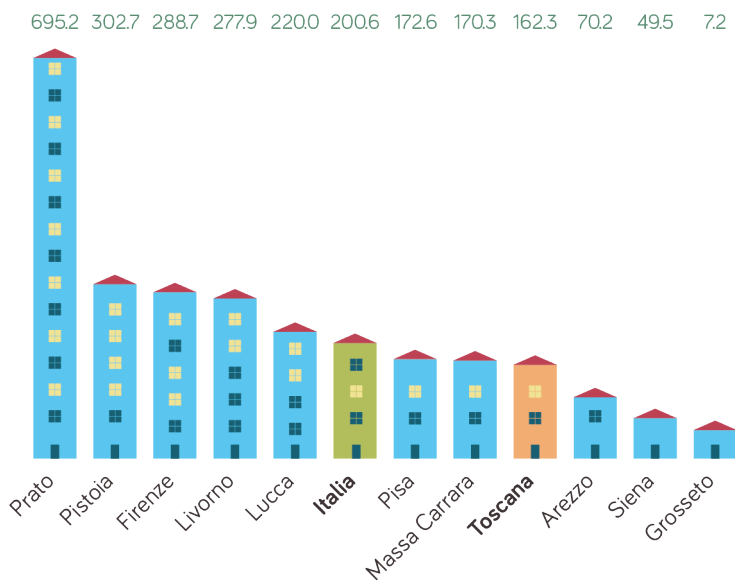


Fonte: elaborazioni su dati Demolstat



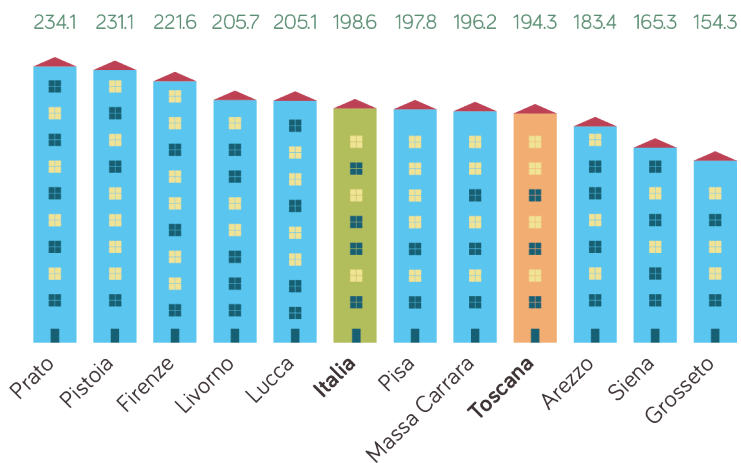


DENSITÀ ABITATIVA (ABITANTI PER KMQ) - ANNO 2017



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

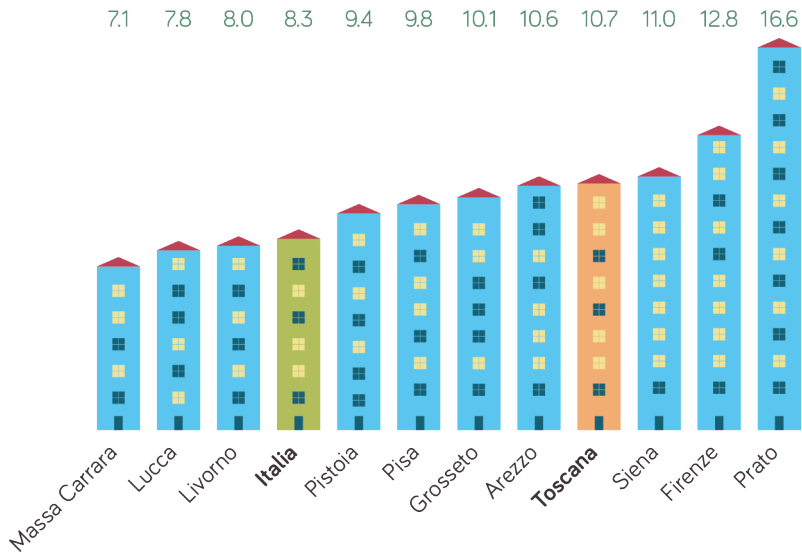
INDICE DI VECCHIAIA (2017)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

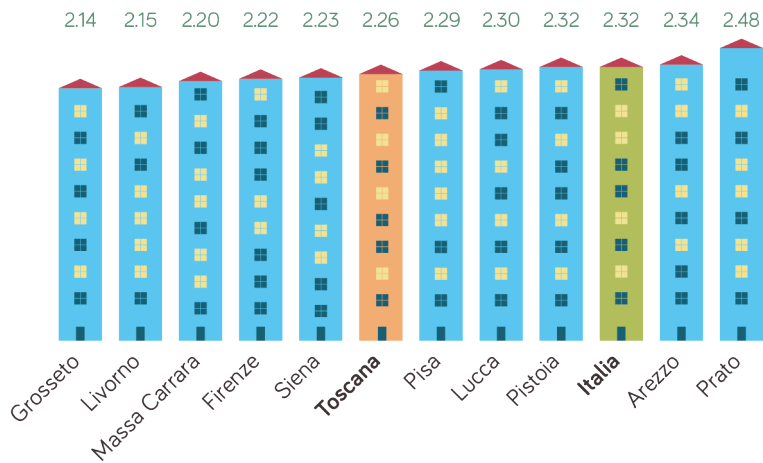


STRANIERI OGNI 100 RESIDENTI (2017)



Fonte: elaborazioni su dati Demolstat. Dati al 1° gennaio

NUMERO MEDIO COMPONENTI PER FAMIGLIA (2016)

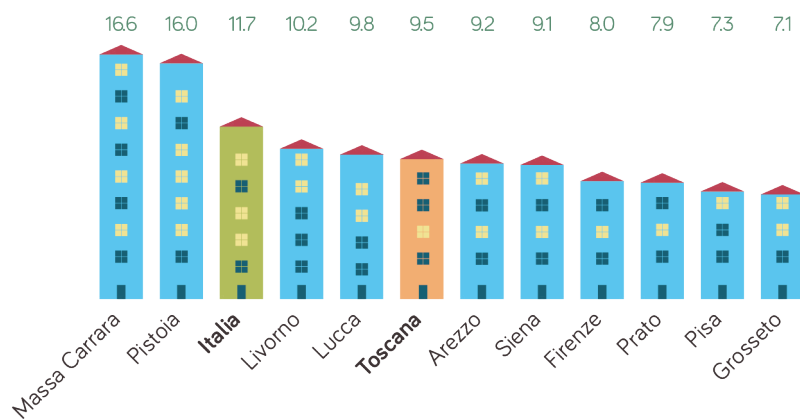


Fonte: Demolstat



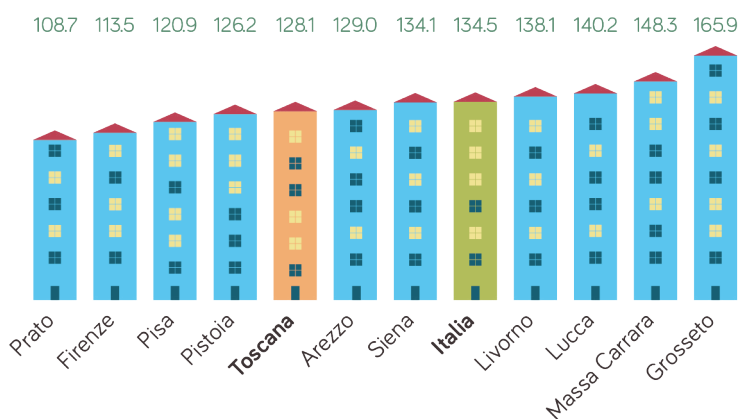


TASSO DI DISOCCUPAZIONE (2016)



Fonte: Istat (RCFL media annuale)

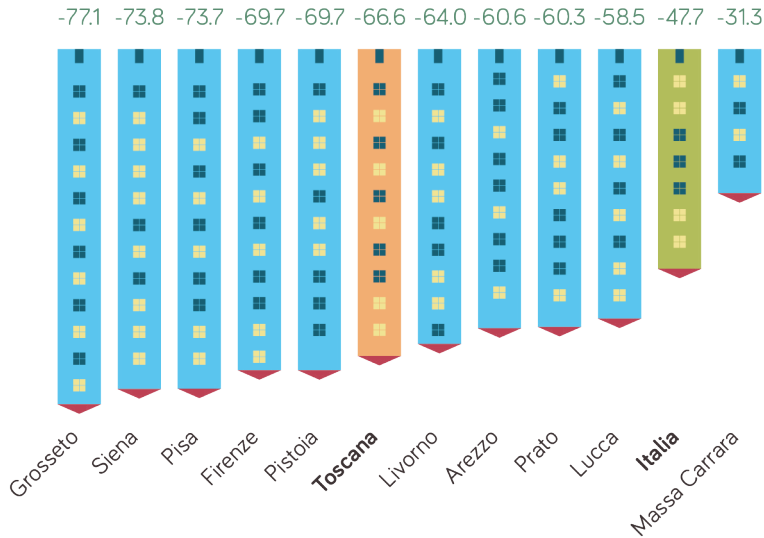
NUMERO DI IMMOBILI RESIDENZIALI OGNI 100 FAMIGLIE (2016)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate - Statistiche catastali e Demostat

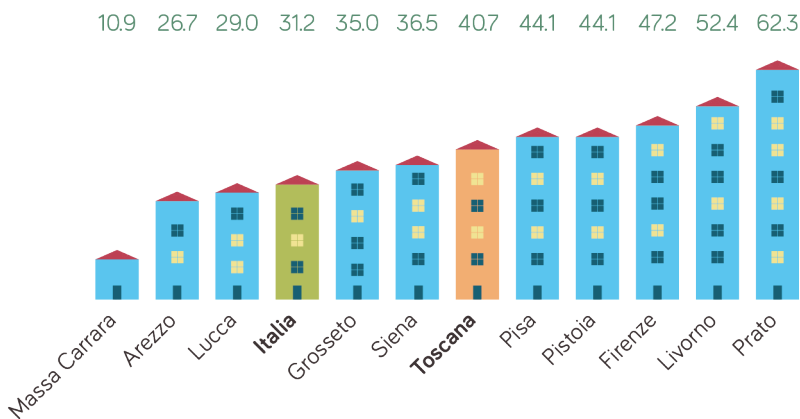


ANDAMENTO PERMESSI DI COSTRUIRE NUOVE ABITAZIONI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2012/2015)



Fonte: Elaborazioni su dati Istat - Statistiche sui permessi a costruire

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI (VARIAZIONE % NEL PERIODO 2013/2016)

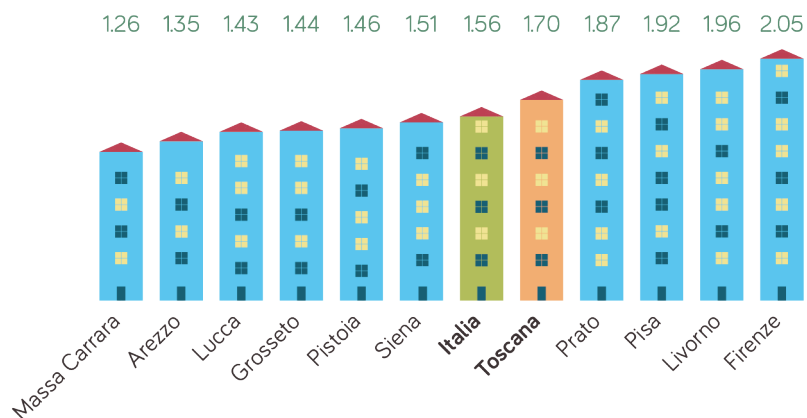


Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare



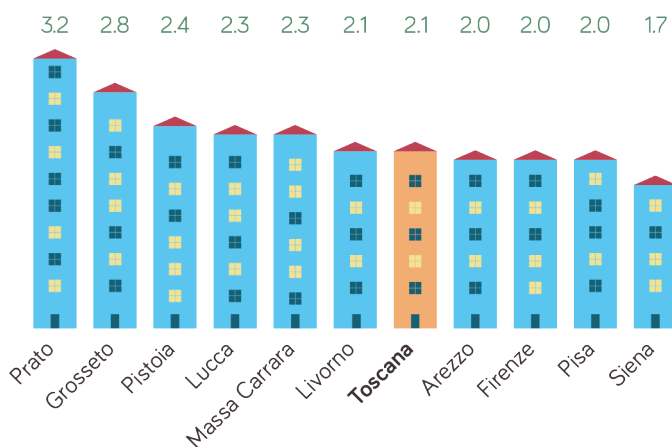


INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE 2016 (QUOTA PERCENTUALE DELLO STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI COMPRAVENDITA)



Fonte: Agenzia delle Entrate - Rapporto Immobiliare

NUMERO PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI OGNI 100 FAMIGLIE IN AFFITTO AL NETTO DELLE FAMIGLIE CHE ABITANO IN ALLOGGI ERP (2016)



Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Istat, 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni





RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI (2016) (UN PROVVEDIMENTO DI SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demolstat

RAPPORTO TRA FAMIGLIE RESIDENTI E SFRATTI ESEGUITI (2016)
(UNO SFRATTO OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)

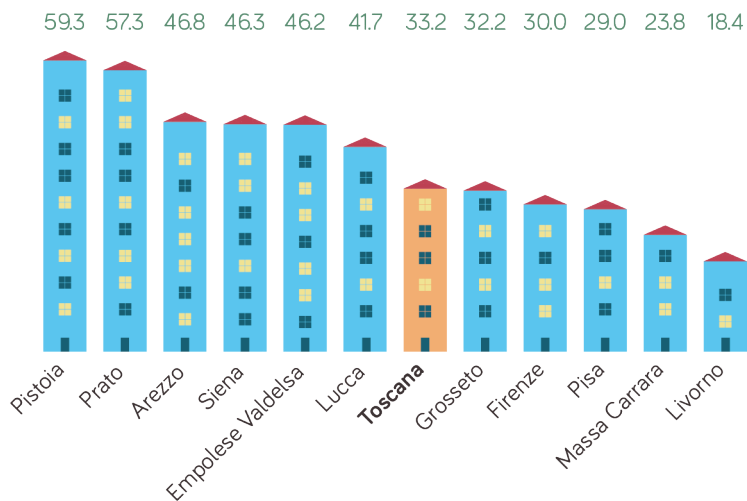


Fonte: Elaborazioni su dati Ministero dell'Interno e Demolstat



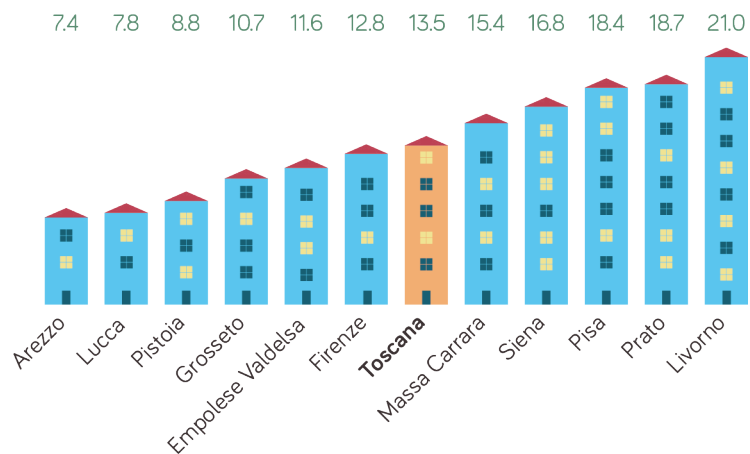


RAPPORTO TOTALE FAMIGLIE RESIDENTI/ NUMERO ALLOGGI GESTITI DA AGENZIE PUBBLICHE PER LA CASA NEL 2016 (UN ALLOGGIO ERP OGNI N. FAMIGLIE RESIDENTI)



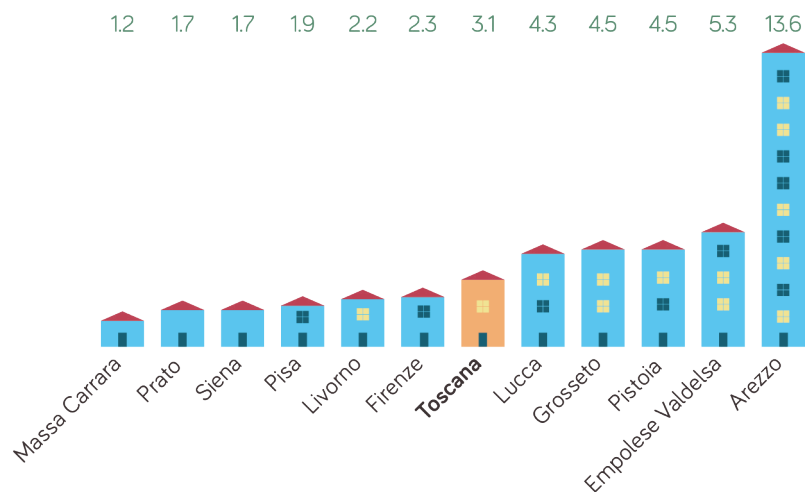
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demolstat

DOMANDE ERP AMMESSE OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (*)

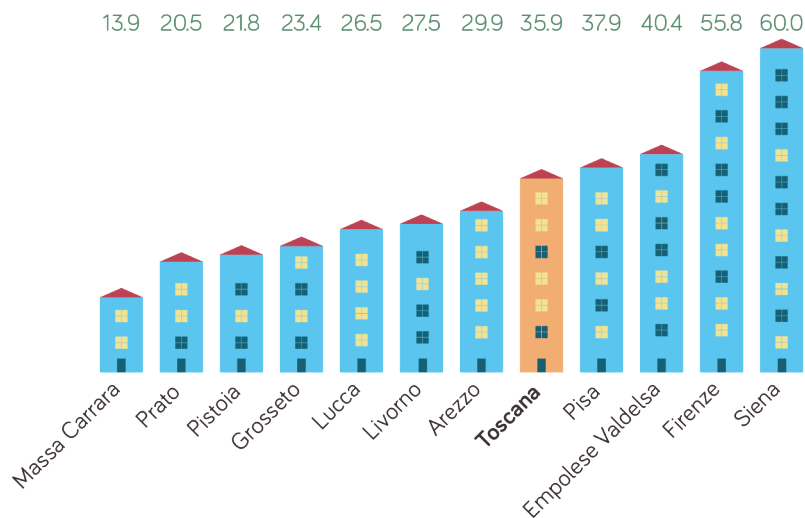


Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demolstat



**NUMERO ALLOGGI ERP ASSEGNATI NEL 2016 OGNI 100 DOMANDE AMMESSE IN GRADUATORIA (*)**

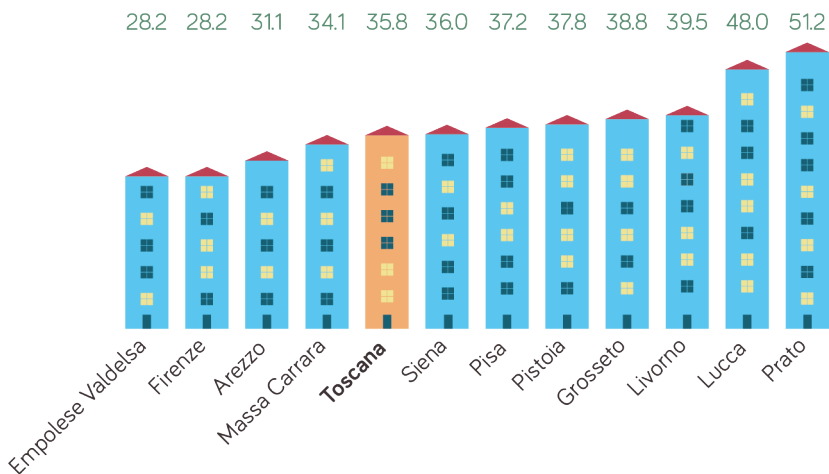
Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative
(*): si fa riferimento ai più recenti bandi ordinari pubblicati nei Comuni della Toscana

ASSEGNAZIONI A STRANIERI OGNI 100 ALLOGGI ERP ASSEGNATI NEL 2016 (*)

Fonte: elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative
(*): assegnazioni da graduatorie ordinarie, specifiche e per emergenza alloggiativa

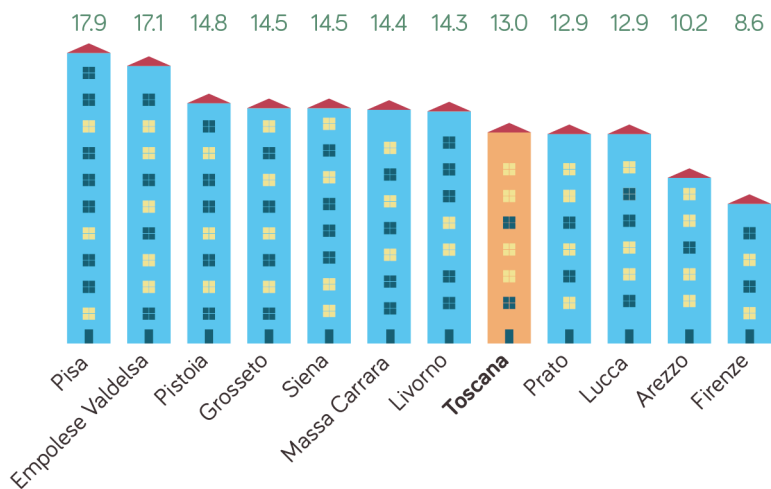


PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP CON CANONE DI LOCAZIONE SOCIALE (2016)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

N. RICHIESTE CONTRIBUTO AFFITTO OGNI 1.000 FAMIGLIE RESIDENTI (2016)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative e Demolstat



PERCENTUALE NUCLEI FAMILIARI PRESENTI IN ALLOGGI ERP CON CANONE DI LOCAZIONE SOCIALE (2016)



Fonte: Elaborazioni su dati Regione Toscana - Settore Politiche Abitative

